

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr 698/LXIX/2023
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 29 czerwca 2023 r.

***BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW***

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I
PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA CIECHANÓW
(2012-2015)**

Ciechanów, maj 2016

Korekty w bilansie terenów (wprowadzone w wyniku zmian związanych z realizacją uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów):

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

Autorzy:

*mgr inż. Marek Korpanty
mgr Dorota Siwek*

Ciechanów 2023 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego- Podstawowe informacje o zmianie Studium – przesłanki sporządzenia aktualizacji studium.....	4
2.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	6
2.1.1 Uwarunkowania formalne	6
2.1.2 Istotne uwarunkowania wynikające z potrzeb mieszkańców.....	8
2.1.3 Zagrożenia rozwoju miasta	11
2.1.4 Możliwości rozwoju miasta	11
2.1.5 Zapotrzebowanie na nową zabudowę	12
2.1.6 Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej	15
2.1.7 Chłonność obszarów poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę.....	23
2.1.8 Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych	30
2.1.9 Możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych.....	34
3. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.....	34
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy	36
3.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	39
4. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	40
5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	46
6. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów- zagospodarowania przestrzennego	47
7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium	50
7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania- przestrzennego.....	50
7.2. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania- przestrzennego.....	50
8. Podsumowanie.....	53

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).~~

~~Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z wyszczególnieniem przesłanek sporządzania aktualizacji tego dokumentu oraz potrzeby konfrontacji potrzeb rozwoju miasta z możliwościami realizacji tych zamierzeń zgodnie z obecnymi wymogami formalnymi, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich programów ich sporządzania, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia ich zmiany.~~

~~Uchwałą Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Rada Miasta Ciechanów przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów. Obowiązująca dotychczas zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów została zatwierdzona uchwałą nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016r.~~

~~Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.) zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian określonych w art. 10 ust. 1.~~

~~Zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków~~

zagospodarowania przestrzennego gminy, projekt zmiany studium polegający na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządza się w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany.

Jak wynika z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekt studium zawiera:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) **bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;
- 3) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy;
- 5) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.

Na potrzeby studium z 2016 r. został sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w formie dokumentu o nazwie „Ocena aktualności Studium i planów miejscowych miasta Ciechanów (2012 – 2015)”. W wyniku procedury dotyczącej zmiany studium na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. wprowadza się zmianę w tytule niniejszego dokumentu, wykreśla treści dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz aktualizuje się go w niezbędnym zakresie. Wprowadzone zmiany zostały wyróżnione (tekst pochylony, kolor niebieski, dodatkowe elementy opisane w legendzie na załącznikach graficznych). Informacje lub oznaczenia, które przestały być aktualne zostały oznaczone jako przekreślony tekst w kolorze niebieskim.

2. Ocena ~~aktualności~~ studium ~~uwarunkowań~~ i ~~kierunków~~ zagospodarowania ~~przestrzennego~~ Podstawowe informacje o zmianie Studium – przesłanki sporządzenia aktualizacji studium

~~Obowiązujące Pierwsze~~ „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów”, zostało przyjęte Uchwałą Nr 113/XI/99 Rady

Miejskiej Ciechanowa z dnia 16 grudnia 1999 r. po czym zostało zaktualizowane Uchwałą Nr 69/VIII/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 maja 2007 r.

Rada Miasta Ciechanów Uchwałą nr 228/XIX/2012 z dnia 31.05.2012 przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.

Decyzja o zmianie dokumentu podyktowana była:

- ~~— zgłaszanymi od lat wnioskami mieszkańców o zmianę przeznaczenia terenów — wyróżniają się trzy grupy wniosków: pomiędzy ulicami Przasnyską i Gruduską, pomiędzy osiedlem Jezioro a wschodnią granicą miasta oraz w rejonie ulicy Mławskiej przy wylocie z miasta drogi wojewódzkiej nr 615 (w 90% wnioski dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);~~
- ~~— potrzebą uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie realizowanej „pętli miejskiej”;~~
- ~~— potrzebą sprecyzowania nowej funkcji dla obszaru byłych koszar (dotychczas „teren zamknięty” związany z obronnością kraju);~~
- ~~— zmianą przepisów obowiązujących w zakresie problematyki studium (m.in. dotyczącej udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego);~~
- ~~— Zmiana studium przewidywana była w zakresie:~~
- ~~— uaktualnienia uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (w tym komunikacja, infrastruktura techniczna, ochrona środowiska),~~
- ~~— wyznaczenia nowych terenów pod zainwestowanie,~~
- ~~— dostosowania zapisów studium do obowiązujących przepisów.~~

Następne Prace prace nad projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów – rozpoczęte w końcu styczniu 2014 r. — znajdują się obecnie (maj 2016) na etapie wprowadzania do projektu zmian, wynikających z rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium. zakończyły się uchwaleniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.).

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

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

b) zaktualizowania granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

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

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

Dla każdego z tych obszarów występują odmienne przesłanki przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały szerzej opisane w części tekstowej ujednoczonego Studium - Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium jest dokonana zgodnie z art. 9 ust 3a oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

2.1.1 Uwarunkowania formalne

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z ~~2015~~ 2023 r. poz. ~~199 977 z późn. zm.~~) głównym zadaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy, również w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Następuje to m.in. przez wyznaczenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.

Określenie kierunków zagospodarowania, w tym obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy winno następować po określeniu istniejących uwarunkowań oraz przeanalizowaniu prognoz dotyczących przyszłego rozwoju gminy. Z uwagi na ograniczone zasoby przestrzeni, jej ład oraz skutki ekonomiczne, które rodzi przeznaczenie terenów dla określonych funkcji, należy racjonalnie nią dysponować, głównie w zakresie wyznaczania obszarów pod nową zabudowę.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) zmieniła, w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.~~), brzmienie art. 10 ust.

1 pkt 7. ~~zgodnie, z którym w~~ *W* studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „*potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”.*

~~Ponadto dodano ust. 5-7, w których~~ *W art. 10 ust. 5 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977)* uszczegółowiono wymagania dotyczące ww. bilansu terenów.

Zagadnienia wskazane powyżej w lit. a, b zostały szczegółowo omówione w *ujednoliconym* tekście projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów – Część I – Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

- Zagadnienia ekonomiczne w pkt I.6. – Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym m.in.:
 - pkt 2. Warunki życia ludności (dochody i wydatki z budżetu miasta),
 - pkt 3. Gospodarka lokalna (liczba i struktura podmiotów gospodarczych),
 - pkt 4. Rynek pracy;
- Zagadnienia środowiskowe w pkt I.3.:

Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym m.in.:

 - pkt 1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska,

Uwarunkowania wynikające z wymogu ochrony przyrody *w pkt I.4.*, w tym m.in.:

 - pkt 4. Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju miasta;
- Zagadnienia społeczne w pkt I.6. – Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym m.in.:
 - pkt 1. Ludność (zmiany liczby, struktura demograficzna, prognoza ludności),
 - pkt 2. Warunki życia ludności (źródła utrzymania ludności, bezrobocie, warunki zamieszkania, wyposażenie w infrastrukturę społeczną).

~~Ruch budowlany scharakteryzowany poprzez wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz celu publicznego zawiera pkt 3 niniejszego opracowania.~~

2.1.2 Istotne uwarunkowania wynikające z potrzeb mieszkańców

Uwzględniając powyższe dane poniżej wskazano uwarunkowania wynikające z potrzeb mieszkańców, które uznano w projekcie zmiany Studium za najważniejsze.

Ocena wyposażenia w usługi

Na obszarze miasta wyposażenie w podstawowe i ponadpodstawowe urządzenia usługowe jest ~~dobry~~ *dobre*. Zadowalający jest też poziom rozwoju usług o charakterze komercyjnym, w tym handlu.

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

Atutem miasta jest rozbudowana baza obiektów sportowych.

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

W Ciechanowie znajduje się ~~16 325~~ *18 243* mieszkań ogółem, w tym ~~63 523~~ *69 737* izb, które łącznie stanowią powierzchnię użytkową równą ~~1 136 512~~ *1 266 208* m². Na jedno mieszkanie w ~~2010~~ *2020* roku przypadało ~~2,8~~ *2,35* osób. Większość mieszkań wyposażona jest w podstawową instalację sanitarno-kanalizacyjną, tj. wodociągi (~~93,7~~ *98,9*%), kanalizację (~~88,2~~ *97,8*%) oraz gaz z sieci (~~78,9~~ *79,3*%). Średnia powierzchnia jednego mieszkania wynosi ~~69,9~~ *69,4* m², przy czym na jednego mieszkańca przypada średnio ~~25,5~~ *28,9* m².

Poziom życia

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

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

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

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

Gospodarka lokalna

Na obszarze miasta zarejestrowanych jest ~~4 544~~ 4 763 podmiotów gospodarczych (w tym 117 99 w sektorze publicznym). Najliczniejsza grupa podmiotów gospodarczych działa w sferze usługowej, w tym handlu.

Analiza danych wskazuje, że w ostatnich latach zmniejsza się liczba zarejestrowanych firm działających w branżach takich jak budownictwo, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, zaś zwiększa się liczba podmiotów gospodarczych związanych z: obsługą rynku nieruchomości, doradztwem naukowym i technicznym, edukacją, kulturą, rozrywką i rekreacją oraz gospodarstw domowych zatrudniających pracowników, produkujących wyroby i świadczących usługi na własne potrzeby. Liczba pozostałych podmiotów waha się w niewielkim zakresie lub utrzymuje się na stałym poziomie.

Powyższe dane świadczą, iż rozwój gospodarki lokalnej powinien być jednym z priorytetowych celów działań władz miasta w najbliższej przyszłości.

Warunki komunikacyjne

Infrastruktura komunikacyjna oceniana jest przez mieszkańców dobrze. Problemy w mieście stwarzają:

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

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

Obszary zieleni urządzonej

Na obszarze miasta występują dość znaczne powierzchnie obszarów o różnych formach zieleni, w tym ok. ~~39~~ 97,2 ha terenów rekreacji i wypoczynku oraz zieleni urządzonej – co daje wskaźnik ok. ~~8,67~~ 2,3 m²/mieszkańca.

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

Zieleń urządzona jest skupiona głównie w rejonie Śródmieścia.

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

Zagrożenia zdrowia mieszkańców

Zagrożenia zdrowia mieszkańców stanowią:

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

Pożądane kierunki działań:

Dalsze działania w zakresie poprawy warunków funkcjonowania miasta Ciechanów jako środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku, według oceny mieszkańców miasta, zawartej w Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do roku ~~2023~~ *2035*, uchwalonej przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr ~~181/XVIII/2004~~ *599/LXII/2022* z dnia ~~29.04.2004~~ *30.11.2022* r. winny zmierzać w kierunku:

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

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

Na podstawie opisanych powyżej uwarunkowań wskazano zagrożenia i atuty rozwoju miasta

2.1.3 Zagrożenia rozwoju miasta

Zagrożenia funkcjonowania i rozwoju miasta stwarzają:

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

2.1.4 Możliwości rozwoju miasta

Możliwości rozwoju i poprawy warunków życia mieszkańców miasta stwarzają:

- występujące w mieście dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone obszary dotychczas niezagospodarowane stanowiące rezerwy pozwalające na rozwój miasta bez nadmiernych nakładów inwestycyjnych,
- tereny komunalne, położone pomiędzy terenami zainwestowanymi i poza nimi, co umożliwia inwestowanie i realizację terenów wypoczynkowych,
- dogodne połączenia drogowe i kolejowe miasta z sąsiednimi miastami (minusem jest zły stan techniczny dróg krajowych),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunalna (komunikacja miejska, wysoka jakość wody oraz rezerwa w źródłach zaopatrzenia w wodę, dobrze rozwinięta sieć

ciepłownicza, gazowa i energetyczna, pełna sieć wodociągowa, nowoczesna oczyszczalnia ścieków z rezerwami, wysokiej klasy składowisko odpadów z rezerwami),

- mobilność kadry,
- dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej,
- dostęp do usług z zakresu administracji publicznej i sądownictwa,
- dobrze rozwinięta baza rekreacyjno-sportowa (obiekty kubaturowe),
- rozwinięta baza edukacyjna (na poziomie szkolnictwa podstawowego, średniego i wyższego) w tym sieć bibliotek,
- duże powierzchnie terenów przyrodniczych położonych w centrum miasta.

Zagadnienia wskazane w art. 10 ust. 2 1 pkt 7 lit. c, d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 2023 r. poz. 199 977) opisano poniżej.

2.1.5 Zapotrzebowanie na nową zabudowę

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

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

Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi GUS w 2014 2021 r. liczba ludności w Ciechanowie wynosiła ~~44 585~~ 43 495, zaś łączna powierzchnia użytkowa mieszkań ~~4 172 290~~ 1 266 208 m², co daje w rezultacie średnio ~~26,29~~ 28,9 m² powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca. Zgodnie z prognozą demograficzną GUS opracowaną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050, w mieście Ciechanów do roku 2045 notowany będzie ogólny spadek liczby ludności. *Z dokumentu tego wynika, że według szacunków w roku 2045 w miastach powiatu ciechanowskiego (miasto Ciechanów, miasto Gliniojeck) mieszkać będzie 35 099 osób. Warto podkreślić, że Gliniojeck jest niewielkim ośrodkiem miejskim, w 2021 r. zamieszkiwało w nim 2 832 osób. W związku z powyższym szacować można, że miasto Ciechanów w 2045 roku liczyć może ok 33 500 mieszkańców. Innego rodzaju opracowaniem GUS jest „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”, gdzie stan ludności oszacowany na dzień 31.12.2021 r. (43 113 osób) jest bardzo zbliżony do faktycznego. Według tej prognozy w Ciechanowie w 2030 roku*

zamieszkiwać będzie 40 301 osób. Prognozuje się, że dla Ciechanowa stopniowo wyhamowyał będzie odpływ ludności związany z migracjami wewnętrznymi. Postępujący ubytek liczby mieszkańców będzie wynikał ze starzejącego się społeczeństwa i malejącej liczby urodzeń, co jest trendem ogólnopolskim dla małych i średnich miast.

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

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

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

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

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

Ponadto systematycznie wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Średnio rocznie przybywa 0,45 m² powierzchni użytkowej

mieszkania na 1 osobę.

Można zatem zakładać, że przy zachowanym trendzie, w roku 2045 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę może być o 13,5 m² większa ~~niż obecnie, tj. i~~ będzie wynosić 39,0 m²/os.

W ciągu ostatnich kilkunastu lat, aż do 2012 r. systematycznie wzrastała również przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania. Od 2012 r. powierzchnia ta jest na stałym poziomie i wynosi w przybliżeniu 70 m².

Zakładając zatem, że liczba mieszkań w ciągu najbliższych 30 lat w Ciechanowie wzrośnie o 4290, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania utrzyma się na stałym obecnym poziomie, to do 2045 r. może przybyć 300,3 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto zakładając podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się w powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na 1 mieszkańca przyjmuje się średnią wartość tego wskaźnika dla Europy równą 32 m²/os. Przyjęcie tego wskaźnika dla obecnej liczby mieszkańców miasta wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 255 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 330 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

W celu wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-składową, przyjęto, że wraz z rozwojem gospodarki i nowych technologii, procesy produkcji będą podlegać stopniowej automatyzacji. W związku z powyższym przyjęto wskaźniki zgodnie z którymi:

- 40% pracujących w przemyśle będzie zatrudnionych w zakładach o wysokim stopniu automatyzacji, gdzie średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 pracownika wynosi 450 m²,
- 35% pracujących w przemyśle będzie zatrudnionych w zakładach o średnim stopniu automatyzacji, gdzie średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 pracownika wynosi 250 m²,
- 25% pracujących w przemyśle będzie w zakładach o niskim stopniu automatyzacji, gdzie średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 pracownika wynosi 50 m².

Biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkańców zatrudnionych w przemyśle oraz powyższe wskaźniki oszacowano potrzebę zaplanowania ok. 288 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno-składowej. Uwzględniając maksymalne

dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 375 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno-składowej.

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

W celu wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, przyjmuje się, że usługi będą świadczone na coraz wyższym poziomie, zapewniając użytkownikom lepszy komfort z ich korzystania. W związku z powyższym zakłada się, że powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca będzie wzrastać. W ciągu 30 lat wskaźnik ten może wzrosnąć o 10 m²/os.

Przyjęcie tego wskaźnika dla obecnej liczby mieszkańców miasta wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 450 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 585 tys. m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej.

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

- zabudowa mieszkaniowa – ok. 330 tys. m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ok. 585 tys. m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjna – ok. 375 tys. m² powierzchni użytkowej.

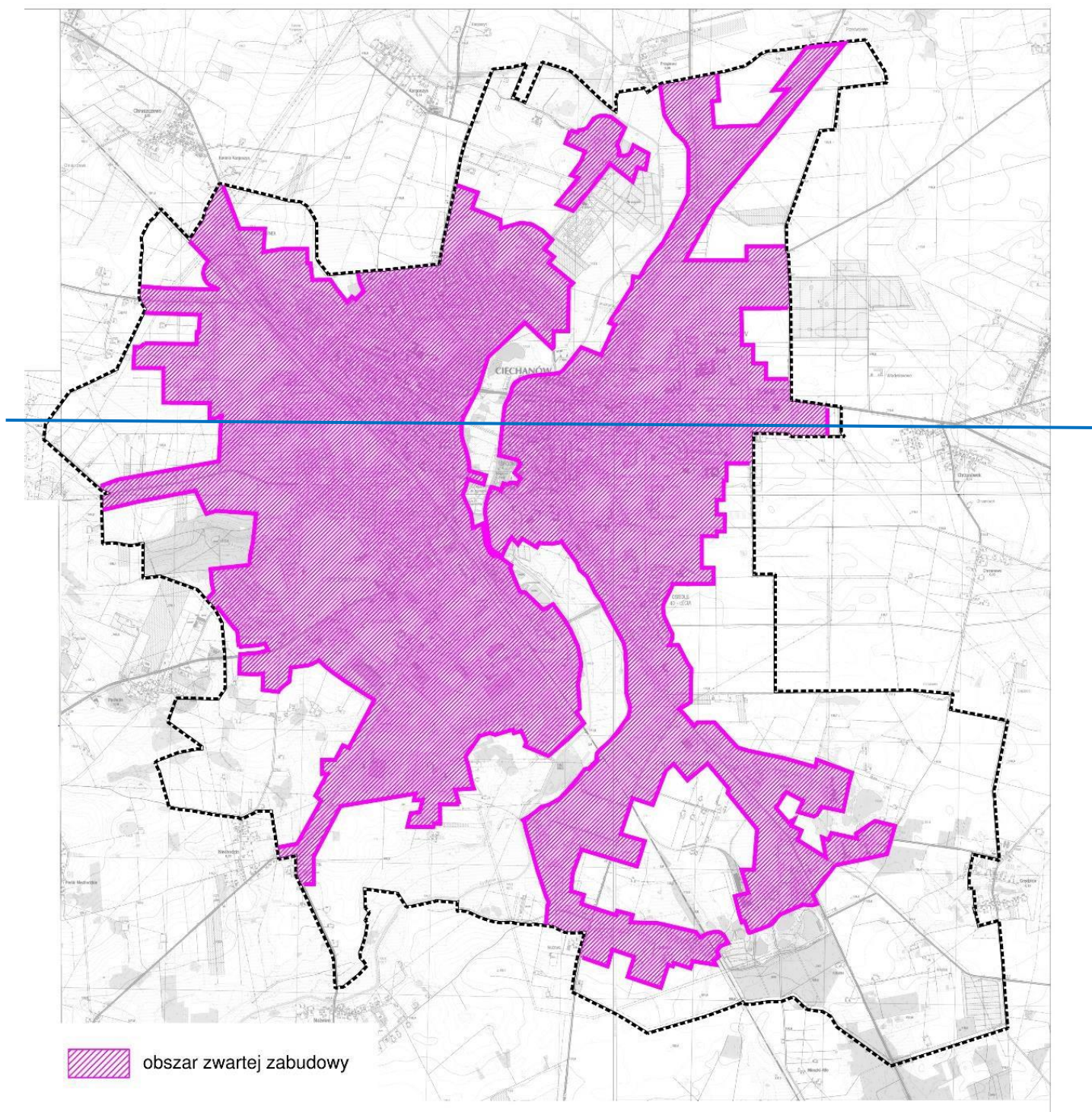
2.1.6 Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej

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

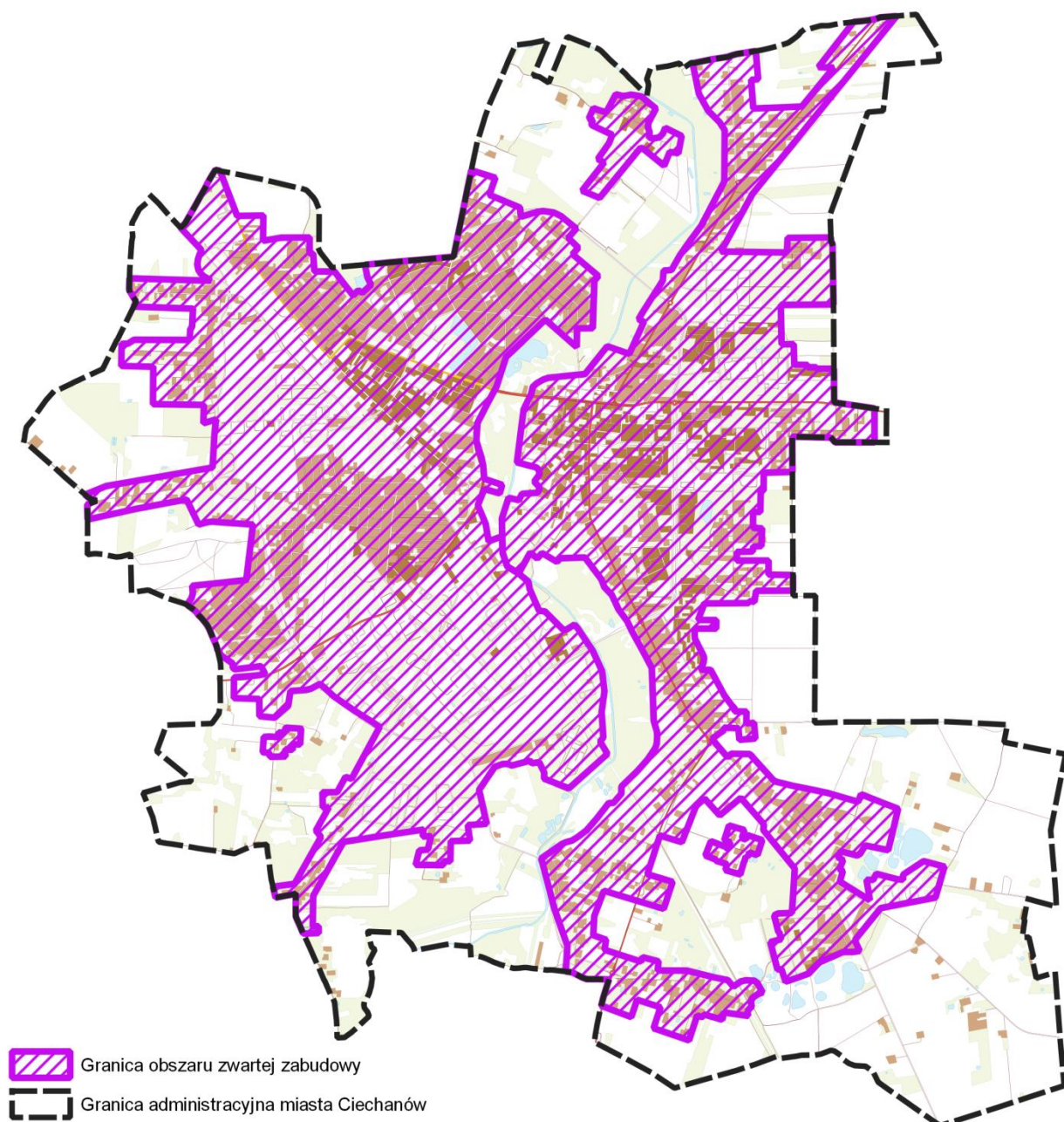
Obszar zwartej zabudowy w Ciechanowie wyznaczono zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z ~~2015~~ 2021 r. poz. ~~909~~ 1326 z późn. zm.), zgodnie z którym, jako obszar zwartej zabudowy rozumie się

„obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”.

Na podstawie analizy sposobu zagospodarowania terenów określono zasięg obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, który przedstawia poniższa mapa:



Ryc. 1. Obszar zwartej zabudowy miasta Ciechanowa



Ryc. 1.1. Obszar zwartej zabudowy miasta Ciechanowa

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

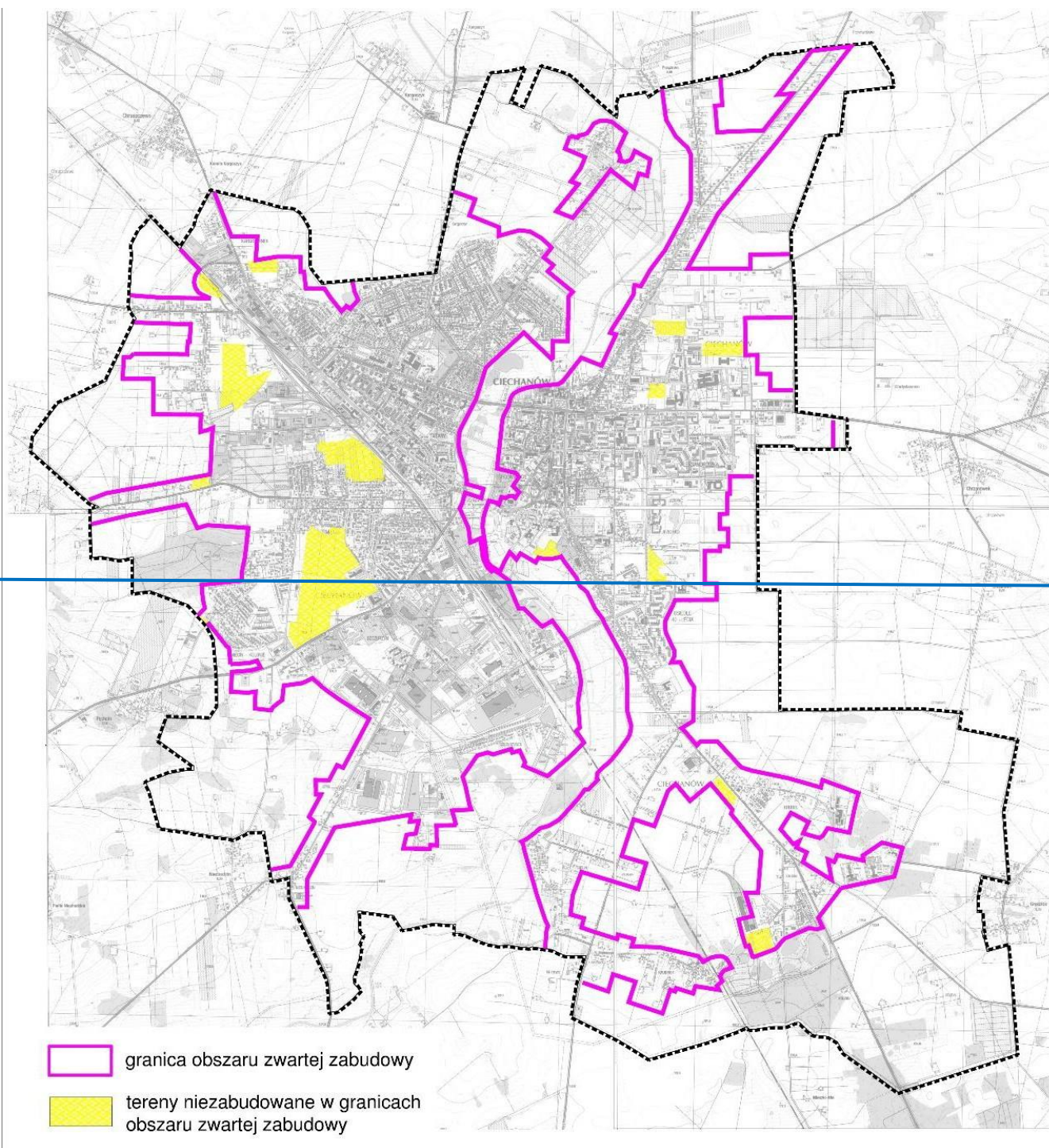
Analizą objęto wiodące przeznaczenie tj.:

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- produkcję i składy.

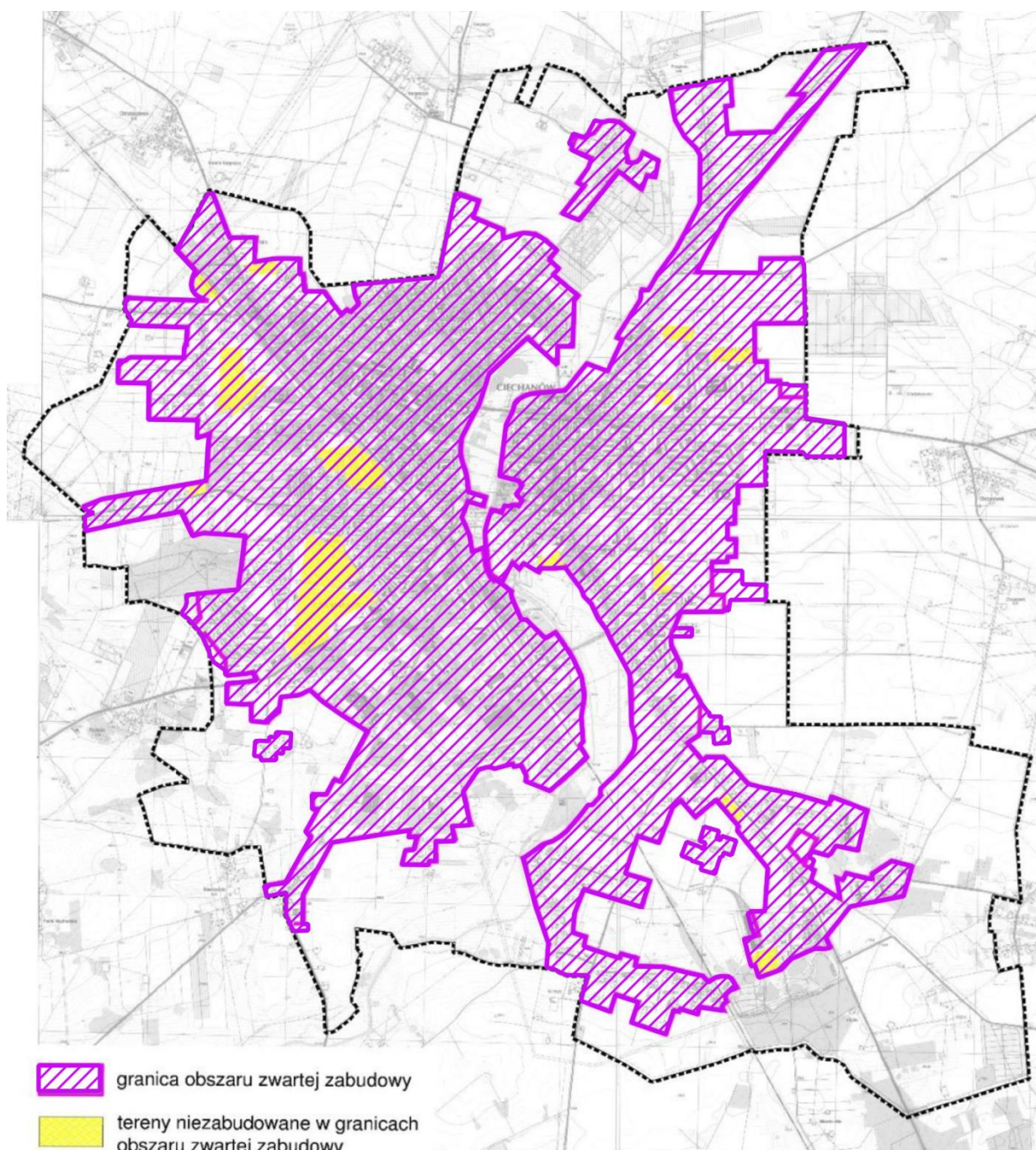
Lokalizacje ww. rezerw terenowych przedstawia poniższa mapa:

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

Wydział Planowania Przestrzennego – Urząd Miasta Ciechanów



Ryc. 2. Obszar zwartej zabudowy – tereny niezabudowane

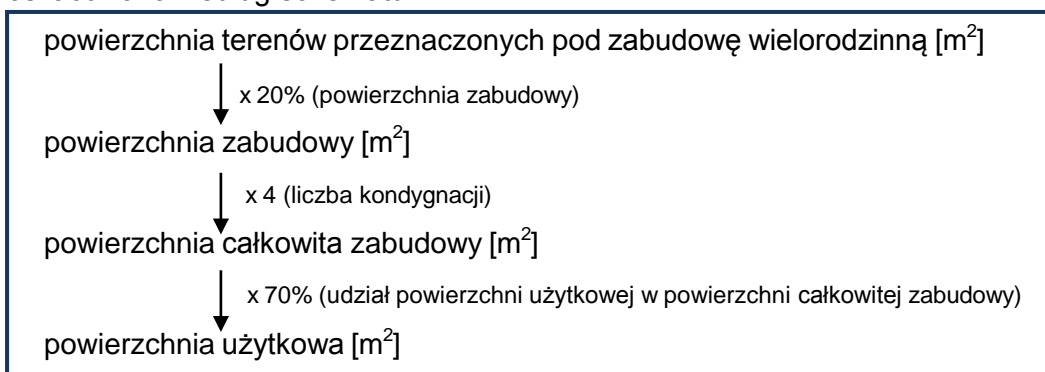


Ryc. 2.1. Obszar zwartej zabudowy – tereny niezabudowane

Dla wyliczenia chłonności obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, a także dla dalszych wyliczeń chłonności w kolejnych częściach niniejszego opracowania, uwzględniono wskaźniki ustalone w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta [Ciechanowa Ciechanów](#) (powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia działek). Należy podkreślić, że w ww. dokumencie zostały określone maksymalne wartości tych wskaźników, a w szacowaniu chłonności przyjęto wartości nieco

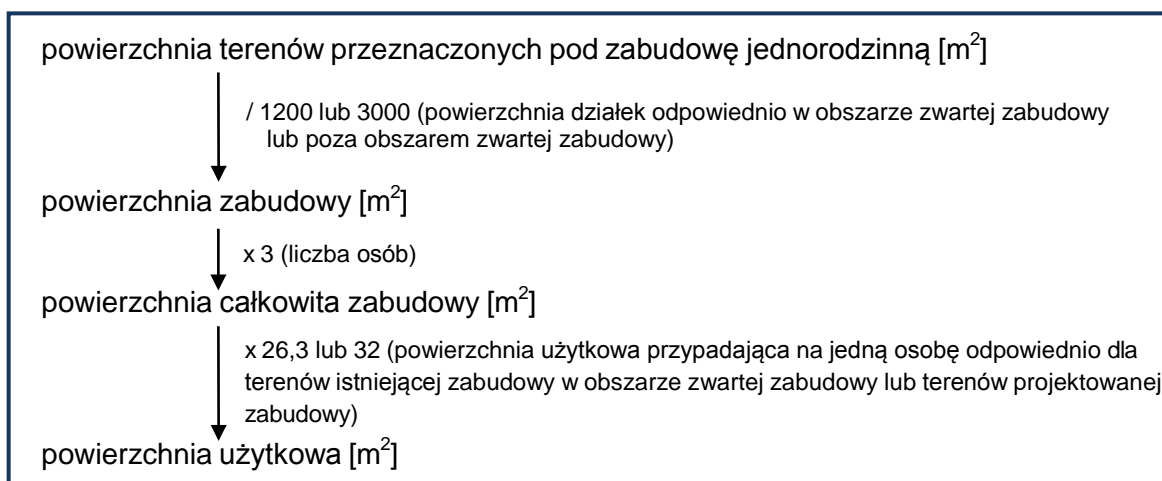
mniejsze, ponieważ oczywistym jest, że powstająca zabudowa nigdy nie będzie zrealizowana w maksymalnym stopniu. Dla potrzeb szacunku przyjęto opisane poniżej wartości wskaźników:

- Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 20% powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu, która może być zabudowana)
 - 4 kondygnacje, tj. ok. 13 m,
 - 70% – udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy,powierzchnia użytkowa dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej została oszacowana według schematu:

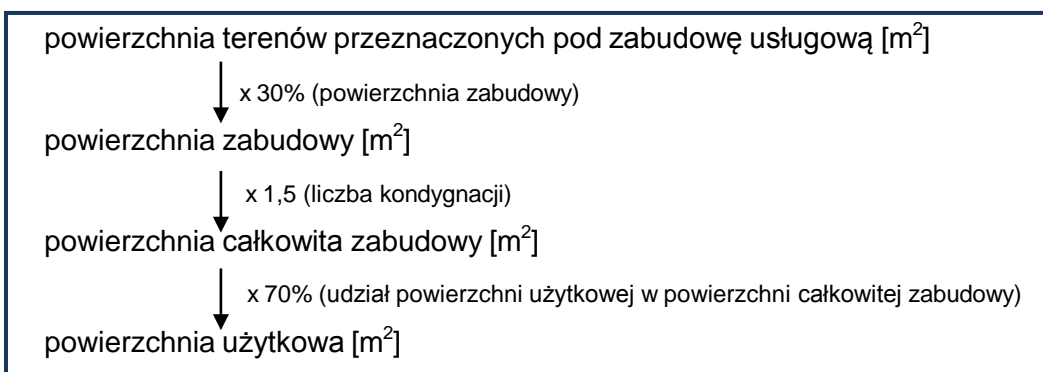


- Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - powierzchnia działek w obszarze zwartej zabudowy – 1200 m²,
 - powierzchnia działek poza obszarem zwartej zabudowy – 3000 m²,
 - liczba osób dla 1 gospodarstwa domowego/1 działki – 3 osoby (wg danych GUS),
 - 26,3 m² – powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę, dla istniejących terenów zabudowanych w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
 - 32 m² – powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę, dla projektowanych terenów (zakłada się podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się m.in. w zwiększaniu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na 1 mieszkańca; średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Europie przypadająca na 1 osobę wynosi 32 m²),

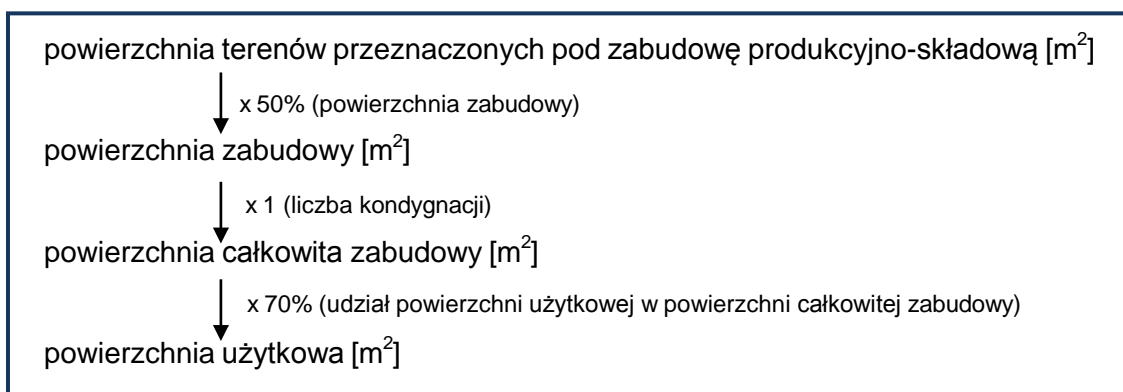
powierzchnia użytkowa dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została oszacowana według schematu:



- Dla zabudowy usługowej
 - 30% powierzchni zabudowy (maksymalna wartość ustalona w projekcie zmiany Studium wynosi 40%),
 - 1,5 kondygnacji (maksymalna wysokość zabudowy ustalona w projekcie zmiany Studium – 18 m),
 - 70% – udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy,powierzchnia użytkowa dla terenów zabudowy usługowej została oszacowana według schematu:



- Dla zabudowy produkcyjno-składowej
 - 50% powierzchni zabudowy (maksymalna wartość ustalona w projekcie zmiany Studium wynosi 60%),
 - 1 kondygnacja (maksymalna wysokość zabudowy ustalona w projekcie zmiany Studium – 15 m),
 - 70% – udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy,powierzchnia użytkowa dla terenów zabudowy produkcyjno-składowej została oszacowana według schematu:

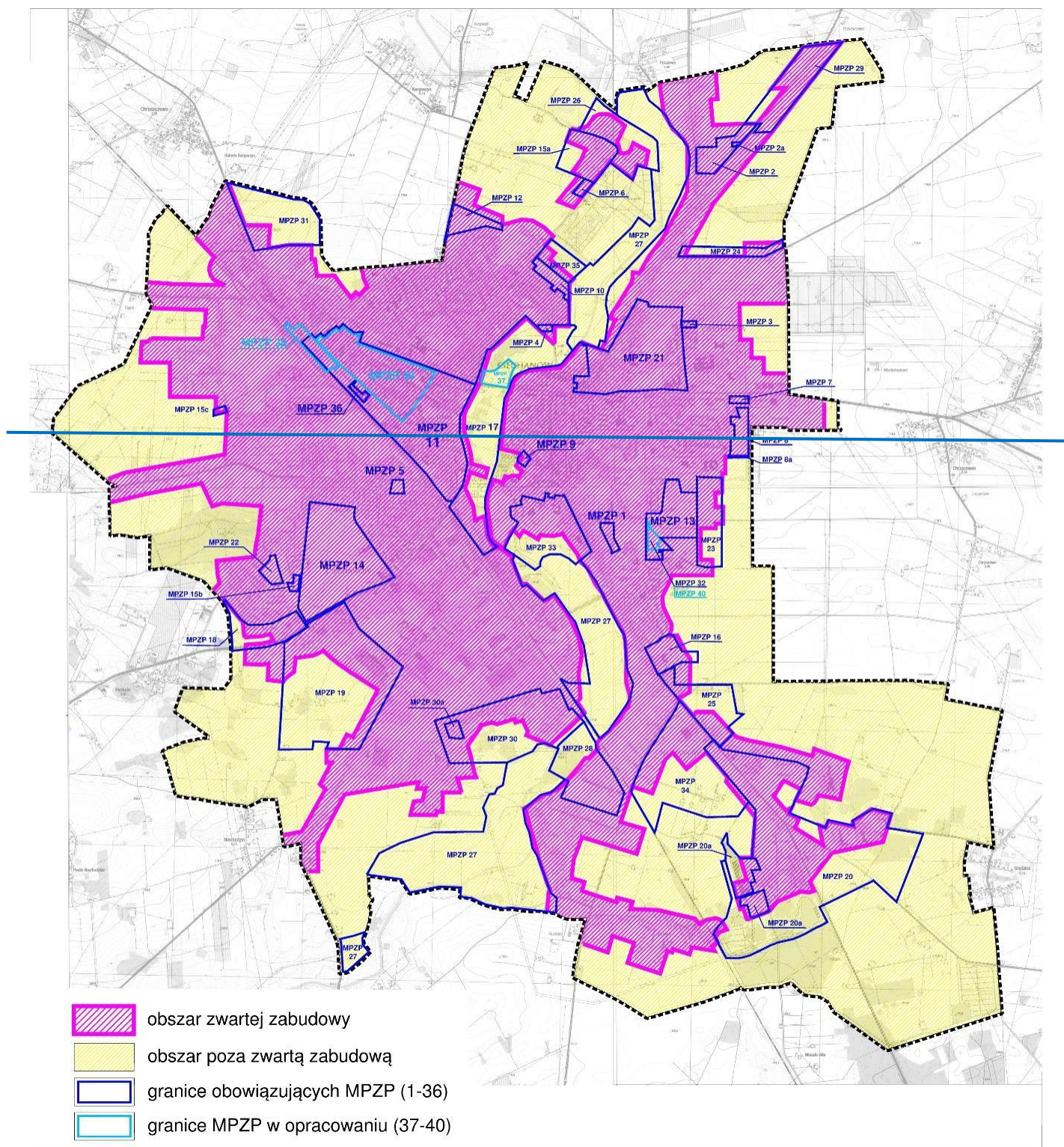


W oparciu o przeprowadzone, zgodnie z powyższą metodologią obliczenia, szacuje się, iż chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi:

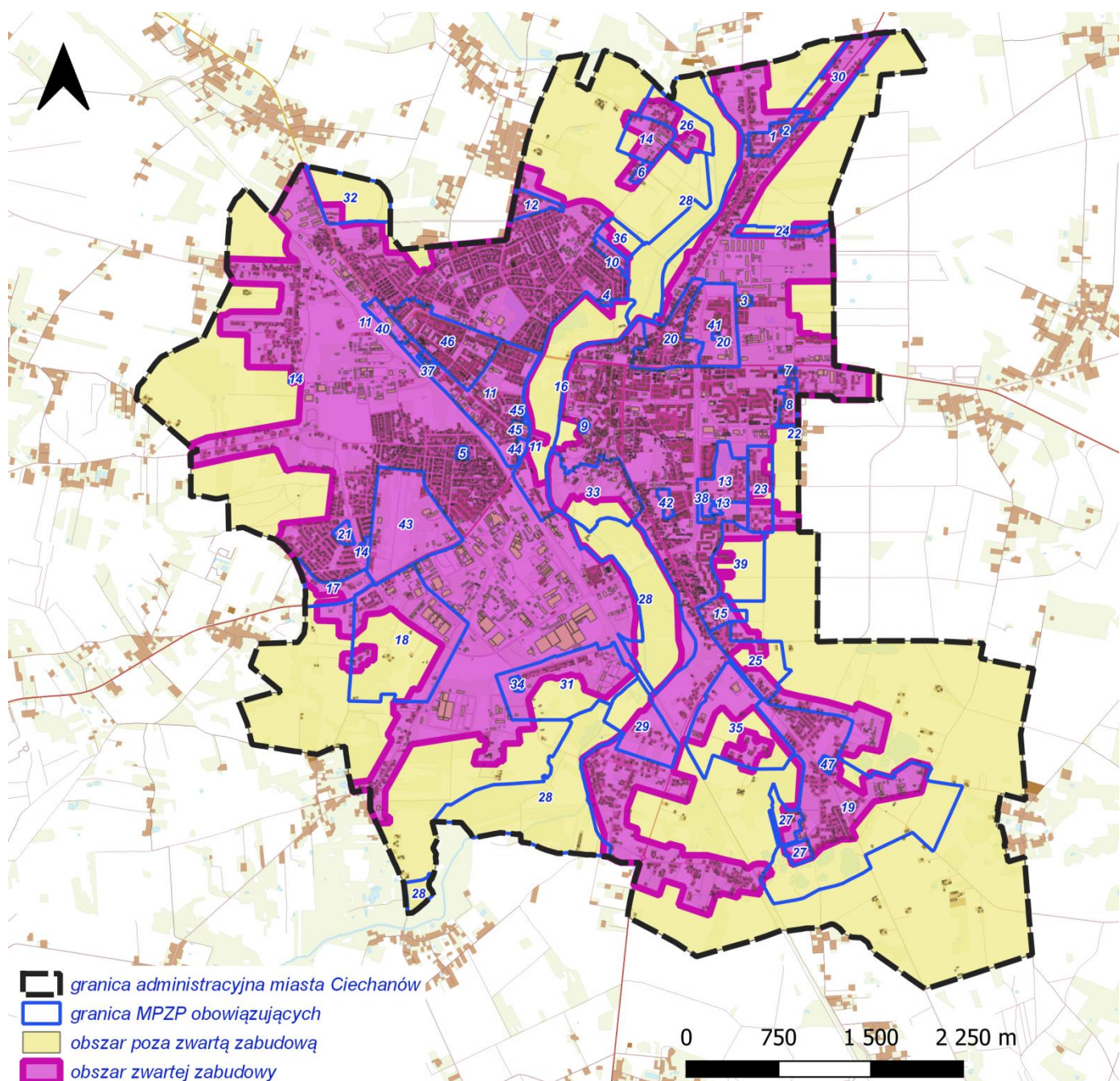
- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~1 467 559,9~~ **1 490 794** m² powierzchni użytkowej, w tym 76 192,0 m² w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,
- zabudowa usługowa – ~~1 239 055,8~~ **1 240 587** m² powierzchni użytkowej, w tym 82 755,5 m² w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,
- zabudowa produkcyjno-składowa – 825 176,4 m² powierzchni użytkowej, w tym brak rezerw terenowych.

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

Na poniższej mapie oznaczono granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i ich usytuowanie względem zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta. Numeracja poszczególnych planów odpowiada ~~tabelem nr 4 i 5 zamieszczonych w pkt 4 niniejszego opracowania tabeli nr 1.1. z Części I Uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego – 1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia obszarów.~~



Ryc. 3. Obszary: zwartej zabudowy oraz poza nią wraz z miejscowymi planami



Ryc.3.1. Obszary: zwartej zabudowy oraz poza nią wraz z miejscowymi planami

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

Przeanalizowano zatem następujące plany:

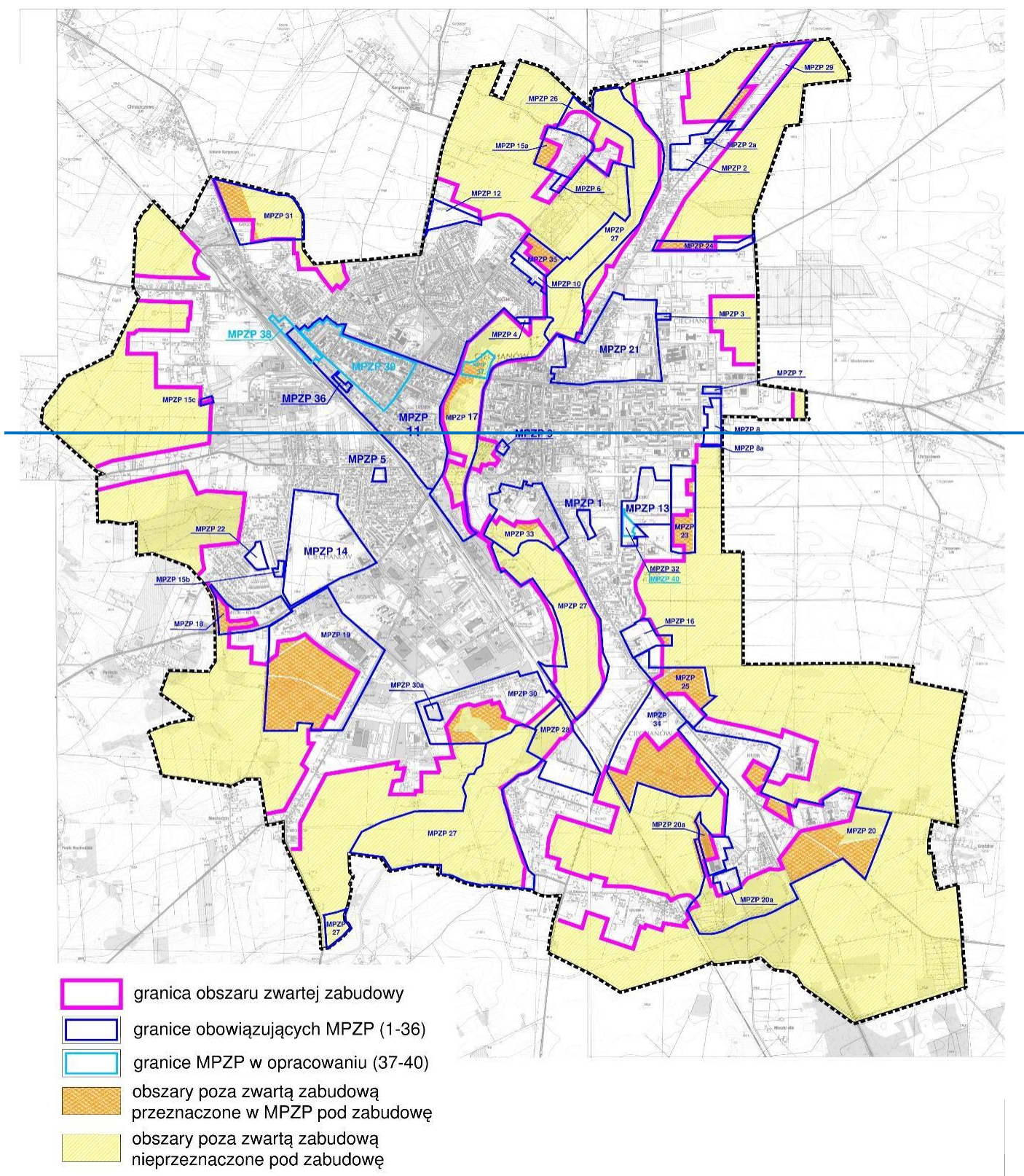
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa dla 3 obszarów – ul. Komunalna, ul. Kolbe, ul. Wesoła zatwierdzony Uchwałą Nr 94/IX/03 Rady Miasta z dnia 26 czerwca 2003 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Szwanke zatwierdzony Uchwałą Nr 95/IX/03 Rady Miasta z dnia 26 czerwca 2003 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” zatwierdzony Uchwałą Nr 154/XVI/04 Rady Miasta z dnia 26 lutego 2004 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Różyckiego-Płocka” zatwierdzony Uchwałą Nr 387/XXXV/05 Rady Miasta z dnia 1 grudnia 2005 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Przemysłowa II” zatwierdzony Uchwałą Nr 106/XV/07 Rady Miasta z dnia 25 października 2007 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” zatwierdzony Uchwałą Nr 280/XXIX/08 Rady Miasta z dnia 30 grudnia 2008 r.
- zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” zatwierdzoną Uchwałą Nr 221/XVIII/12 Rady Miasta z dnia 26 kwietnia 2012 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorko II” zatwierdzony Uchwałą Nr 455/XLIX/10 rady Miasta z dnia 24 czerwca 2010 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kącka” zatwierdzony Uchwałą Nr 456/XLIX/10 Rady Miasta z dnia 24 czerwca 2010 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płońska-Sońska” zatwierdzony Uchwałą Nr 40/IV/11 Rady Miasta z dnia 27 stycznia 2011 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiejska” zatwierdzony Uchwałą Nr 97/IX/11 Rady Miasta z dnia 30 czerwca 2011 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łydynia” zatwierdzony Uchwałą Nr 202/XVI/12 Rady Miasta z dnia 23 lutego 2012 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinowa” zatwierdzony Uchwałą Nr 245/XX/12 Rady Miasta z dnia 28 czerwca 2012 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska II” zatwierdzony Uchwałą Nr 244/XX/12 Rady Miasta z dnia 28 czerwca 2012 r.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek” zatwierdzony Uchwałą Nr 281/XXIV/2012 Rady Miasta z dnia 25 października 2012 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mławska” zatwierdzony Uchwałą Nr 411/XXXV/2013 Rady Miasta z dnia 30 października 2013 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Orylska” zatwierdzony Uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta z dnia 26 marca 2014 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kolonijna” zatwierdzony Uchwałą Nr 575/XLIX/2014 Rady Miasta z dnia 13 listopada 2014 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sady Gostkowskie III” zatwierdzony Uchwałą Nr 574/XLIX/2014 Rady Miasta z dnia 13 listopada 2014 r.
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwanek” zatwierdzony Uchwałą Nr 629/XLVI/2018 Rady Miasta z dnia 30.08.18.*

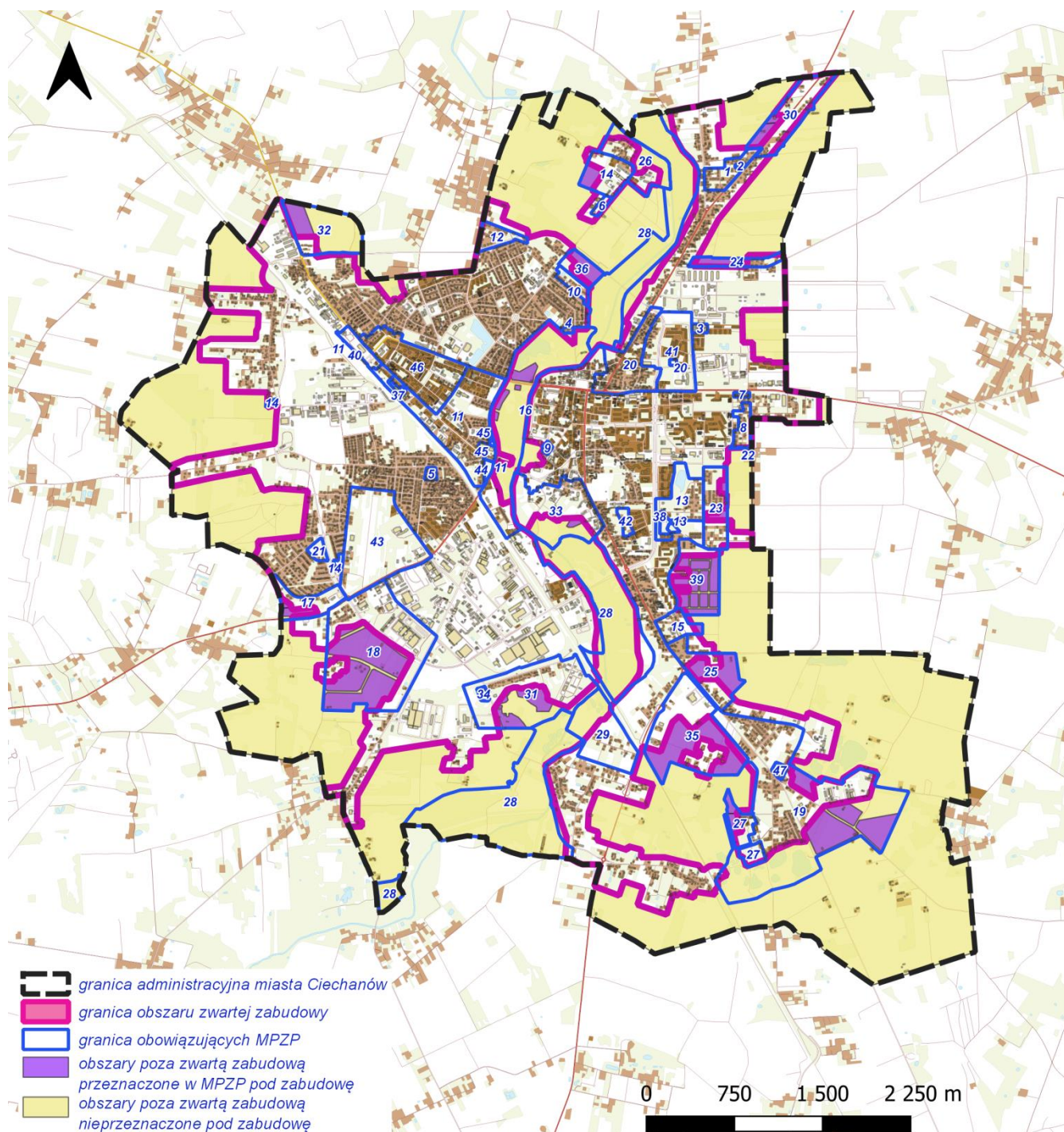
Analiza przeznaczenia wykazała, że tereny przeznaczone w ww. planach pod zabudowę zlokalizowane są przy granicy obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Szczegółową analizą przeznaczenia objęto te plany, które są zlokalizowane na granicy z obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Powyższe przedstawia poniższa mapa (*numeracja poszczególnych planów odpowiada tabeli nr I.1. z Części I Uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego – I.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia obszarów*):



Ryc. 4. Obszary poza zwartą zabudową — objęte i nieobjęte miejscowymi planami



Ryc. 4.1. Obszary poza zwartą zabudową – objęte i nieobjęte miejscowymi planami

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

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~13 440~~ 49 690 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ~~201 541,7~~ 164 281,3 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – ~~131 514,9~~ 109 694,9 m² powierzchni użytkowej.

2.1.8 Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych

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

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

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

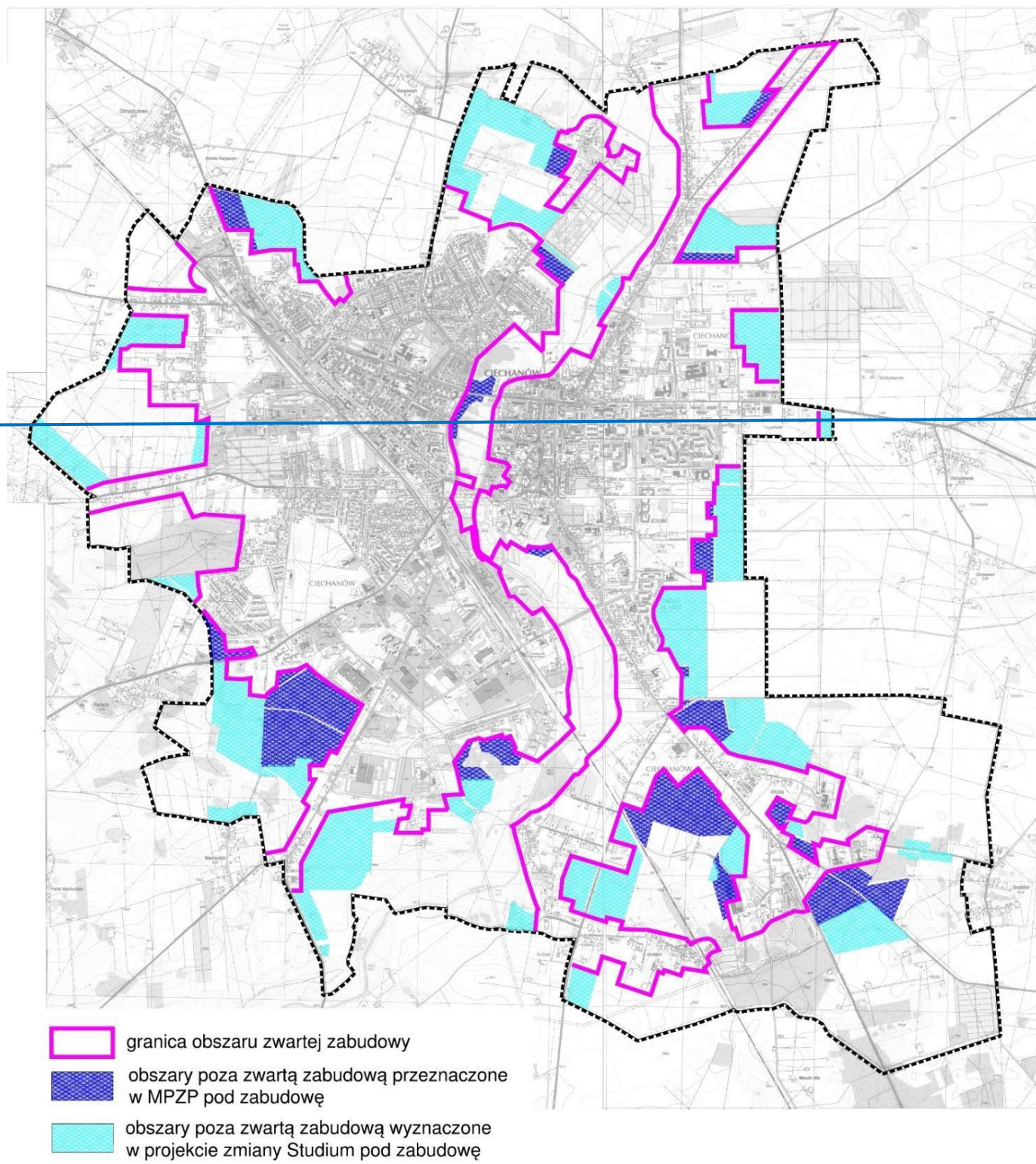
Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej nowej zabudowy wynikającej z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w graniach jednostki osadniczej oraz przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę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

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – maksymalnie ~~240 368~~ 204 118 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – maksymalnie ~~300 703~~ 337 963,2 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – maksymalnie ~~243 485~~ 265 305,1 m² powierzchni użytkowej.

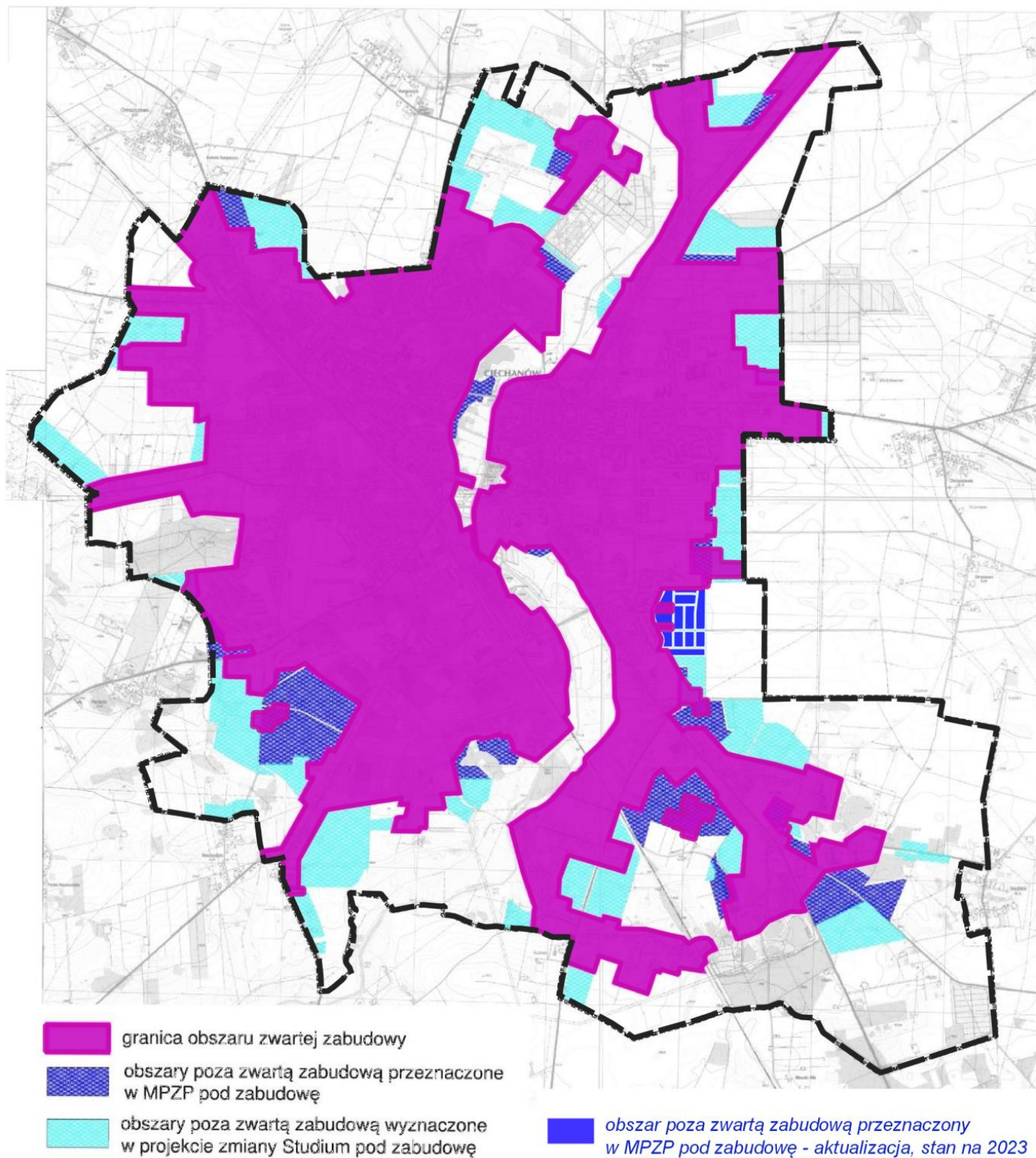
W *ujednoliconym* projekcie zmiany Studium wyznaczono następujące wielkości powierzchni użytkowej dla ww. wiodących funkcji:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~174 384~~ 169 501,25 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ~~279 332~~ 279 325,88 m² powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – ~~177 801~~ 177 801,2 m² powierzchni użytkowej.

Lokalizację ww. terenów budowlanych przedstawia poniższa mapa:



Ryc. 5. Obszary poza zwartą zabudową – rezerwy rozwojowe



Ryc. 5.1. Obszary poza zwartą zabudową – rezerwy rozwojowe

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

Finansowanie inwestycji z zakresu wykonania infrastruktury komunikacyjnej, technicznej oraz społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy, dokonywane jest najczęściej z wydatków budżetowych. Jednakże istnieje również możliwość wykorzystania funduszy zewnętrznych, w tym m.in. Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Ponadto istnieje wiele programów unijnych, które umożliwiają pozyskanie dotacji na realizację wielu zadań z zakresu infrastruktury technicznej, społecznej oraz komunikacji.

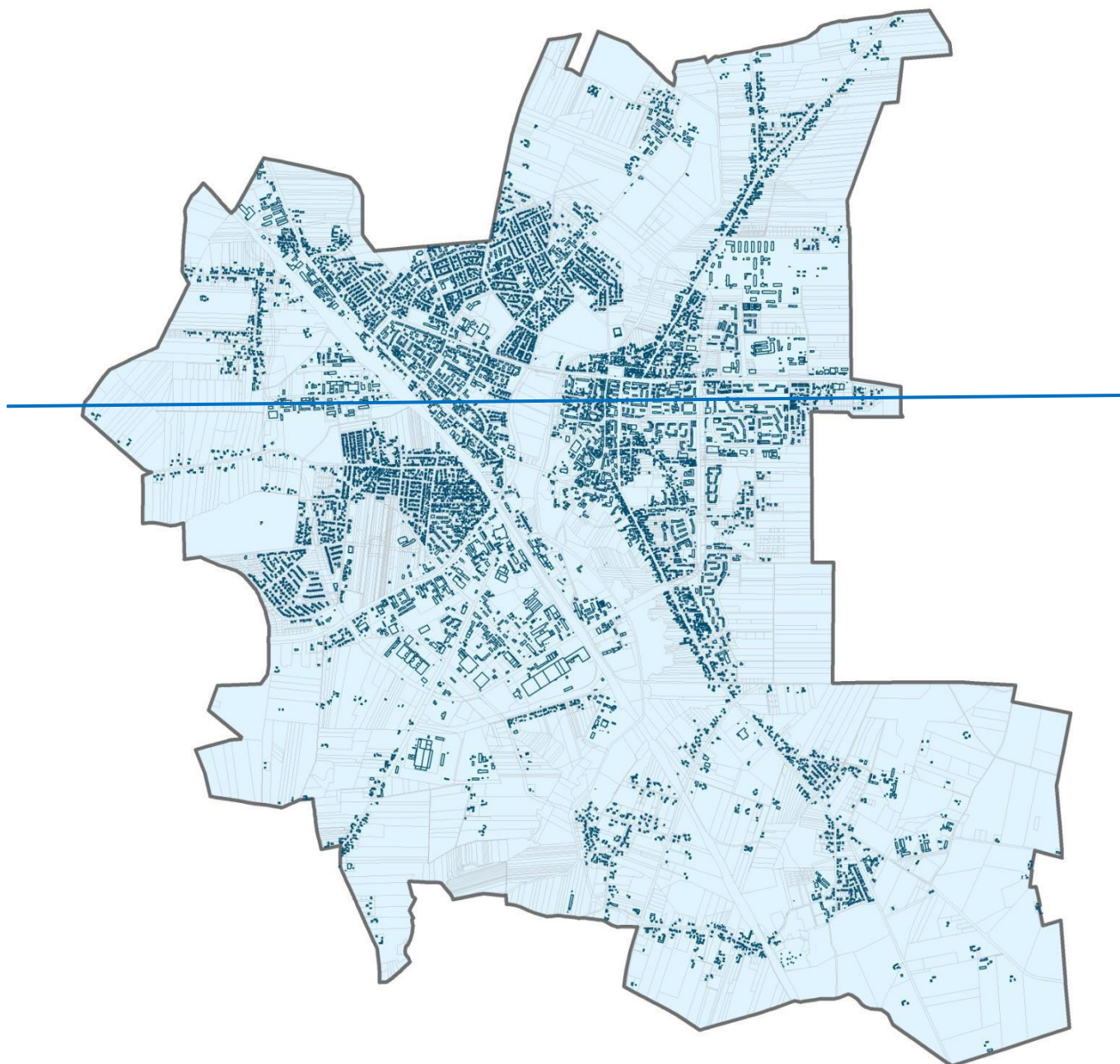
Wydatki związane z rozwojem nowej zabudowy będą wiązać się z wykupem gruntów pod nowe drogi publiczne, budową ulic, uzbrojeniem terenów w zakresie infrastruktury technicznej, przebudową i budową nawierzchni ulic już istniejących, a także remontami i utrzymaniem infrastruktury już istniejącej, tj.: wszelkiego rodzaju systemów transportowych, energetycznych, łączności i wodno-sanitarnych, w których skład wchodzi m.in.: drogi, przystanki autobusowe, koleje, stacje, wodociągi, kanały sanitarne, deszczowe, oświetlenie ulic, a także inne sieci niebędące w gestii miasta.

Jeszcze inną kwestią są koszty infrastruktury społecznej, które na obecnym etapie są trudne do oszacowania i w skład których wchodzi koszty, obiekty i urządzenia zaspokajające potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki, w tym szkoły, internaty, przedszkola, żłobki, domy dziecka, przychodnie i ośrodki zdrowia, organizacje społeczne oraz obiekty kultury religijnej.

~~3. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego~~

~~Ogólna powierzchnia miasta Ciechanów wynosi 3278 ha. Powierzchnia terenów niezainwestowanych w mieście jest znaczna i pomijając obszary niewskazane do zabudowy ze względów przyrodniczych, nadal pozostają znaczne obszary umożliwiające rozwój miasta. Struktura przestrzenna miasta jest funkcjonalnie zróżnicowana, przy zachowaniu podziału na dość jednorodnie funkcjonalnie dzielnice i obszary. Zasada ta winna być kontynuowana.~~

~~Lokalizację, istniejącej na terenie miasta, zabudowy ilustruje poniższa mapa, na której oznaczono istniejące budynki.~~



Ryc. 6. Rozmieszczenie zabudowy w mieście Ciechanów

W rozpatrywanym okresie wydano:

- 422 decyzje o warunkach zabudowy,
- 106 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

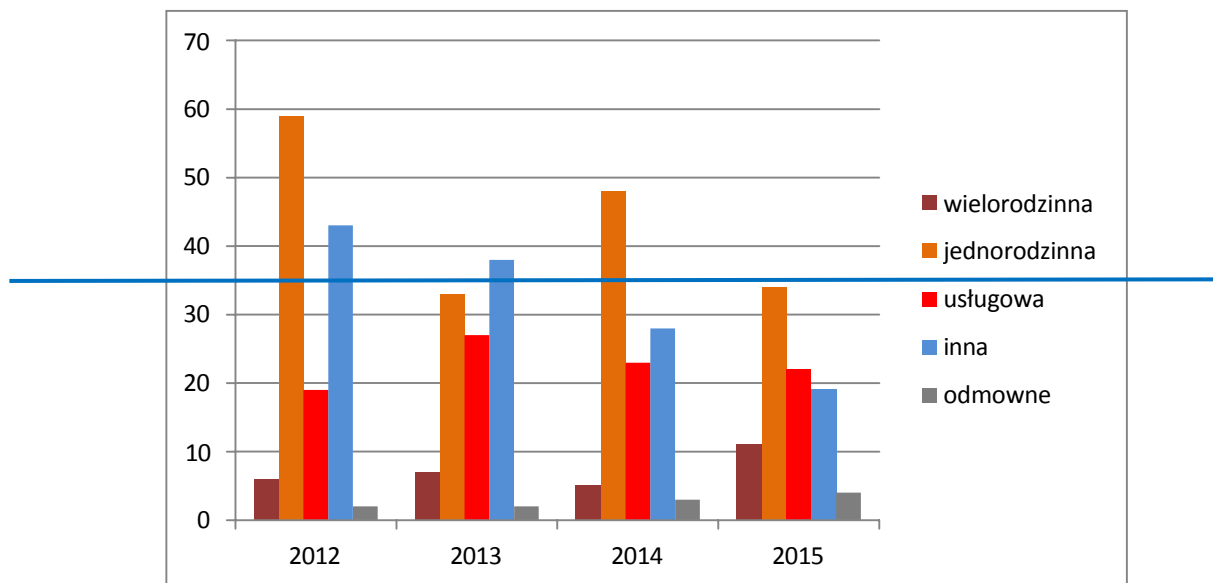
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Tab. 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

rok	Decyzje o warunkach zabudowy								Decyzje negatywne (odmowne)
	Razem	W tym dotyczące zabudowy						innej	
		mieszkaniowej wielorodzinnej		mieszkaniowej jednorodzinnej		usługowej			
		ogółem	w tym nowe- inwest.	ogółem	w tym nowe- inwest.	ogółem	w tym nowe- inwest.		
2012	127	6	(2)	59	(18)	19	(6)	43	2
2013	106	7	(1)	33	(14)	27	(5)	38	2
2014	104	5	(0)	48	(20)	23	(5)	28	3
2015	86	11	(4)	34	(18)	22	(2)	19	4
Łącznie	422	29		174		91		128	11

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).

Decyzje odmowne dotyczyły 11 przypadków w całym analizowanym 4 letnim okresie czasu, co stanowi jedynie 2,5 % liczby wszystkich wniosków o wydanie decyzji.



Ryc. 7. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015 z rozbiciem na rodzaje inwestycji

W celu zobrazowania ruchu budowlanego na terenie miasta Ciechanowa w latach 2012-2015, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Rozkład ruchu budowlanego przedstawia poniższy załącznik graficzny, a dodatkowo, z rozbiciem na poszczególne osiedla, tabela.



Ryc. 8. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

Tab. 2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie 2012-2015

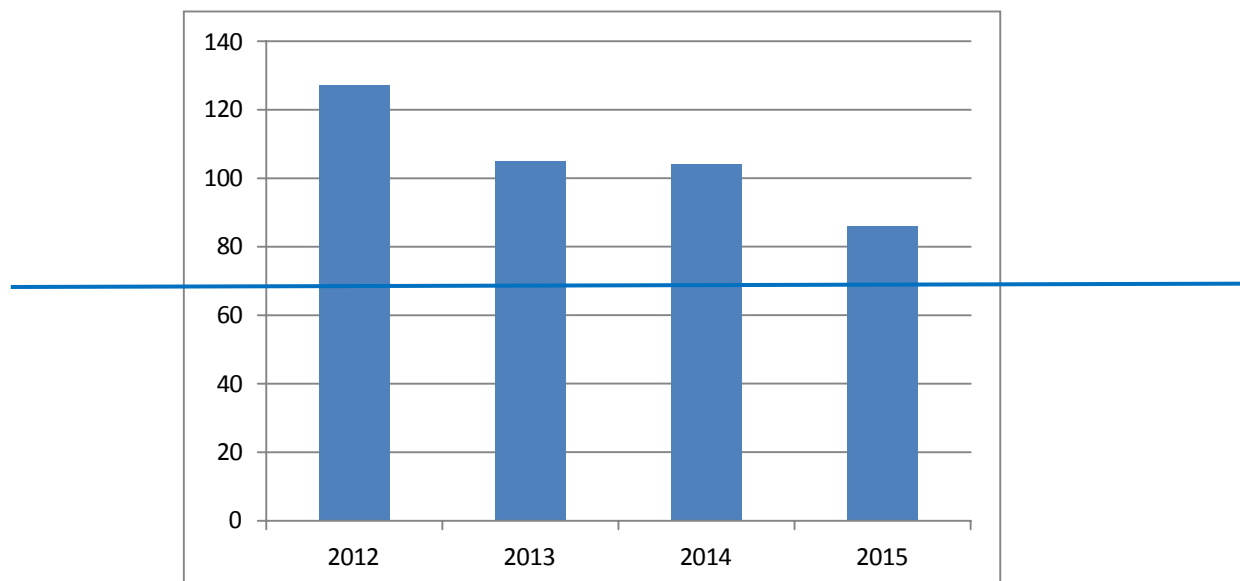
Nazwa osiedla	Liczba wydanych decyzji					Udział %
	2012	2013	2014	2015	razem	
„Aleksandrówka”	4	0	2	4	4	0,9
„Aleksandrówka II”	2	6	3	4	15	3,6
„Błoki”	4	0	0	0	4	0,2
„Kargoszyn”	24	12	13	11	60	14,2
„Kwiatowe”	16	3	15	6	40	9,5
Płóaska”	9	20	14	4	47	11,1
Podzamcze”	6	3	3	2	14	3,3
„Powstańców Wielkopolskich”	9	9	12	11	41	9,7

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

Wydział Planowania Przestrzennego – Urząd Miasta Ciechanów

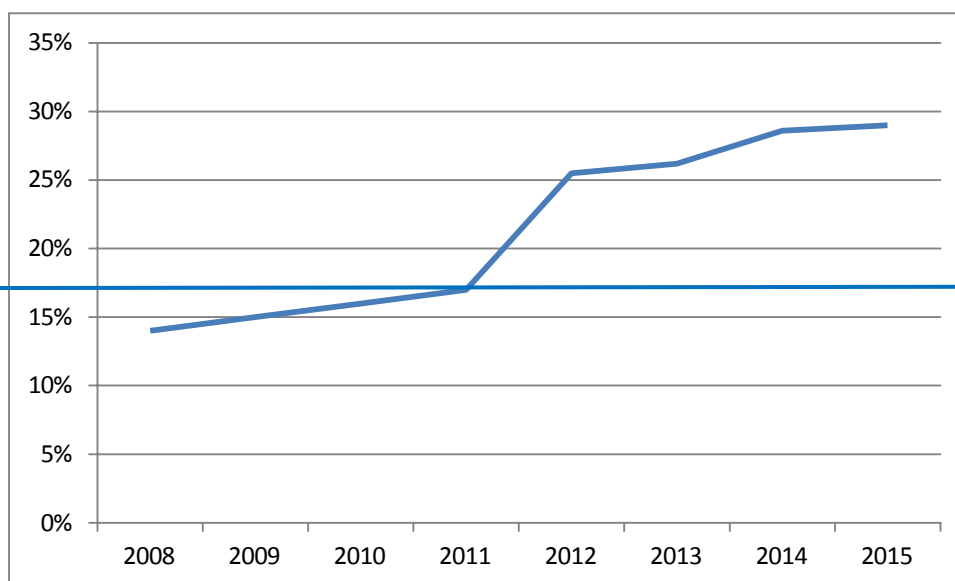
„Przemysłowe”	23	17	16	21	77	18,2
„Słoneczne”	31	13	8	5	57	13,5
„Śródmieście”	14	5	7	8	34	8,1
„Zachód”	13	6	6	7	32	7,6
razem	149	94	99	80	422	100,0

Największe zainteresowanie budownictwem ma miejsce na osiedlach: „Przemysłowe” (18,2%) — decyzje dotyczyły głównie rozbudowy, przebudowy i budowy zakładów produkcyjnych lub usługowych, oraz „Kargoszyn” (14,2%) i „Słoneczne” (13,5%) — decyzje dotyczyły głównie rozbudowy i budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.



Ryc. 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

Powyższy wykres wykazuje, iż ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nieznacznie spada, co nie musi świadczyć o braku zainteresowania w inwestowanie na terenie Ciechanowa, a może mieć związek z powiększającą się powierzchnią obszaru miasta objętego obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co przedstawia poniższy wykres, obrazujący przyrost obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w stosunku do powierzchni miasta.



Ryc. 10. Przyrost obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi w latach 2008-2015

3.2. 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.

Tab. 3. Zestawienie wydanych decyzji o lokalizacji celu publicznego

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji				
	2012	2013	2014	2015	razem
Infrastruktura techniczna	27	16	15	21	79
Infrastruktura drogowa	2	4	4	6	16
Obiekty użyteczności publicznej	2	4	4	1	11
razem	31	24	23	28	106

4. 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 2012-2015, uchwalonych zostało 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię 380 ha, co w ciągu ostatnich 4 lat spowodowało wzrost o 11,6% powierzchni miasta objętej obowiązującymi planami miejscowymi. Podkreślić należy, iż powyższe dane nie uwzględniają 3 uchwalonych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię 11 ha, których uchwalenie nie wpływa na wzrost powierzchni miasta objętego planami miejscowymi.

Obecnie na terenie miasta Ciechanów obowiązują 40 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych po 1 stycznia 1995r. Obejmują one w sumie obszar o powierzchni 942,97 ha – co stanowi 28,78% 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.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Tab. 4. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	1..1. Nazwa planu	Uchwała RM dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
1.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Płońska”	75/VII/95	02.10.95	Województwa-Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 110 — 24.11.1995r.	1,5 ha	0,05%
2.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Przasnyska”	74/VIII/95	02.10.95	Województwa-Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 109 — 24.11.1995r.	7,1 ha	0,22%
2a.	Zmiana mpzp „Przasnyska” dot. działki oznaczonej nr „20”	85/X/97	27.11.97	Województwa-Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 164 — 31.12.1997r.	n/d	n/d

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

Wydział Planowania Przestrzennego – Urząd Miasta Ciechanów

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA CIECHANÓW (2012-2015)
**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW**

Lp.	1..1. — Nazwa planu	Uchwała RM-dot.-uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
3.	Mpzp „Zespół garaży przy ul. Powstańców Wielkopolskich”	95/X/95	30.11.95	Województwa-Ciechanowskiego nr 25/95, poz. 122 — 30.12.1995r.	0,8 ha	0,02%
4.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Parkowa”	38/IV/96	25.04.96	Województwa-Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 49 — 03.06.1996r.	0,5 ha	0,02%
5.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Graniczna”	37/IV/96	25.04.96	Województwa-Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 48 — 03.06.1996r.	1,1 ha	0,03%
6.	Zmiana mpozp miasta Ciechanowa — dot. terenu przy ul. Gostkowskiej	56/VII/96	26.09.96	Województwa-Ciechanowskiego nr 31/96, poz. 112 — 14.11.1996r.	1,3 ha	0,04%
7.	Zmiana mpzp „Batalionów Chłopskich I — ABCD”	84/X/97	27.11.97	Województwa-Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 163 — 31.12.1997r.	0,6 ha	0,02%
8.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Batalionów Chłopskich II”	54/V/98	18.06.98	Województwa-Ciechanowskiego nr 23/98, poz. 108 — 17.08.1998r.	5,1 ha	0,16%
8a.	Zmiana mpzp „Batalionów Chłopskich II”	394/XLI/09	29.12.09	Województwa-Mazowieckiego nr 30, poz. 432 — 11.02.2010r.	n/d	n/d
9.	Zmiana mpozp m. Ciechanowa — dot. terenu u zbiegu ul. Ściegiennego i ul. Strażacka	37/V/98	18.06.98	Województwa-Ciechanowskiego nr 20/98, poz. 92 — 23.07.1998r.	0,6 ha	0,02%
10.	Mpzp terenu budownictwa mieszkaniowo-usługowego „Sady Gostkowskie II”	36/V/99	27.05.99	Województwa-Mazowieckiego nr 69/99, poz. 2197 — 06.08.1999r.	3,4 ha	0,10%
11.	Mpzp dzielnicy „Błoki”	103/X/99	30.11.99	Województwa-Mazowieckiego nr 2/00, poz. 11 — 10.01.2000r.	82 ha	2,5%
12.	Mpzp kompleksu zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Kargoszyńska”	139/XI/00	30.11.00	Województwa-Mazowieckiego nr 58, poz. 555 — 03.04.2001r.	5,6 ha	0,17%
13.	Mpzp terenu pomiędzy osiedlami „Jeziorko I” i „40-lecia”	44/V/02	29.05.02	Województwa-Mazowieckiego nr 207, poz. 5145 — 05.08.2002r.	16,2 ha	0,49%
14.	Mpzp „Płocka”	71/VI/03	27.03.03	Województwa-Mazowieckiego nr 167, poz. 4104 — 22.06.2003r.	39,9 ha	1,22%
15.	Mpzp m. Ciechanowa dla 3 obszarów — ul. Komunalna (15a), ul. Kolbe (15b), ul. Wesola (15c)	94/IX/03	26.06.03	Województwa-Mazowieckiego nr 197, poz. 5047 — 22.07.2003r.	12,8 ha	0,39%
16.	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%
17.	Mpzp „Dolina Łydyni”	154/XVI/04	26.02.04	Województwa-Mazowieckiego nr 123, poz. 3007 — 24.05.2004r.	56,9 ha	1,74%

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

Wydział Planowania Przestrzennego – Urząd Miasta Ciechanów

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA CIECHANÓW (2012-2015)
**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW**

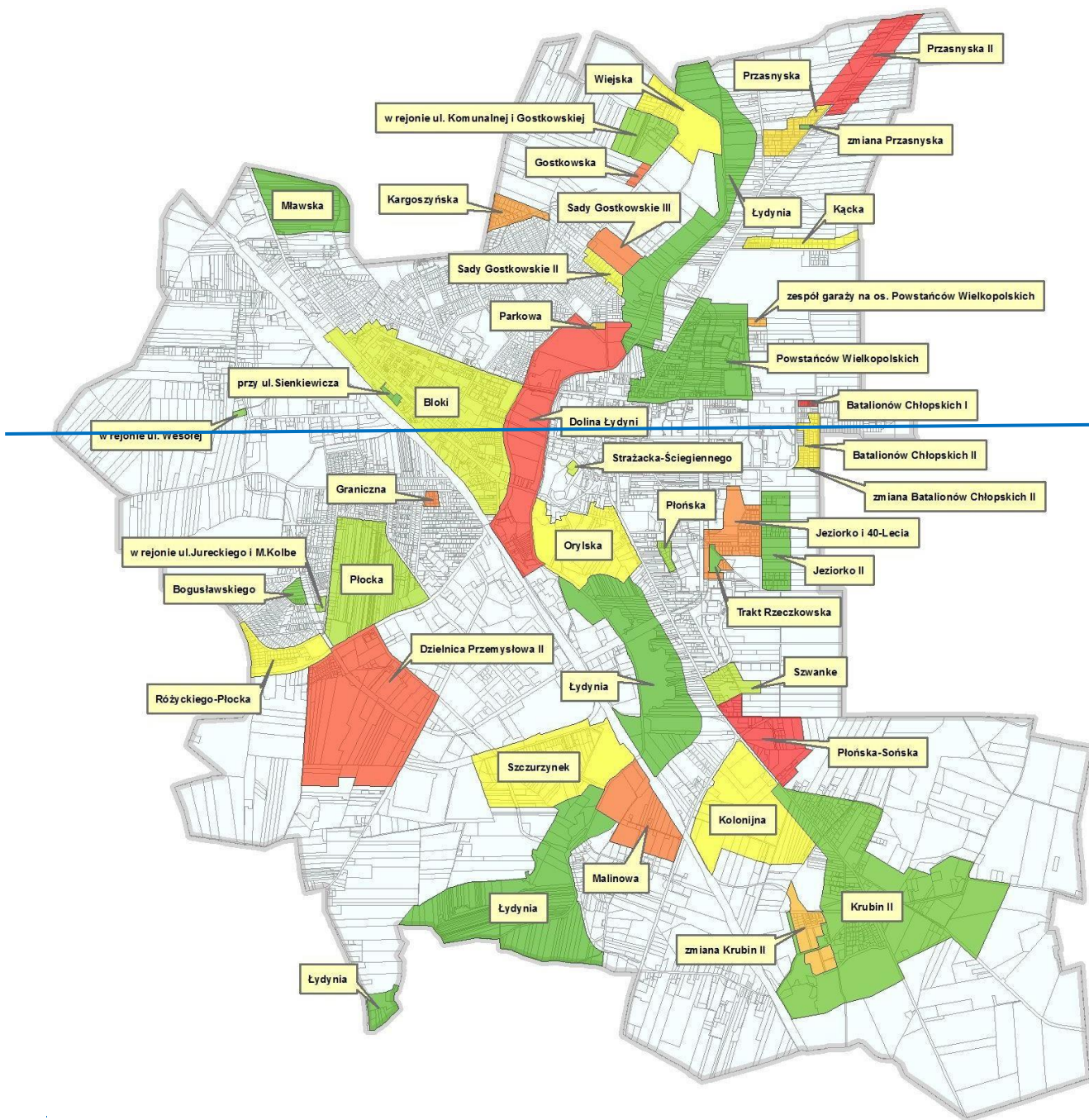
Lp.	1..1. — Nazwa planu	Uchwała RM-dot.-uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
18.	Mpzp „Różyckiego- Płocka”	387/XXXV/05	01.12.05	Województwa- Mazowieckiego nr 50, poz. 1633 —14.03.2006r.	11,5 ha	0,35%
19.	Mpzp „Dzielnica Przemysłowa II”	106/XV/07	25.10.07	Województwa- Mazowieckiego nr 249, poz. 7305 —03.12.2007r.	76 ha	2,32%
20.	Mpzp „Krubin II”	280/XXIX/08	30.12.08	Województwa- Mazowieckiego nr 26, poz. 582 —02.03.2009r.	133 ha	4,06%
20a.	Zmiana mpzp „Krubin II”	221/XVIII/12	26.04.12	Województwa- Mazowieckiego pozycja 5456 —19.07.2012r.	n/d	n/d
21.	Mpzp „Powstańców- Wielkopolskich”	347/XXXVII/09	27.08.09	Województwa- Mazowieckiego nr 145, poz. 4431 —19.09.2009r.	44,5 ha	1,36%
22.	Mpzp „Bogusławskiego”	348/XXXVII/09	27.08.09	Województwa- Mazowieckiego nr 145, poz. 4432 —19.09.2009r.	2 ha	0,06%
23.	Mpzp „Jeziorko II”	455/XLIX/10	24.06.10	Województwa- Mazowieckiego nr 147, poz. 3492 —04.08.2010r.	14,1 ha	0,43%
24.	Mpzp „Kącka”	456/XLIX/10	24.06.10	Województwa- Mazowieckiego nr 147, poz. 3493 —04.08.2010r.	5,9 ha	0,18%
25.	Mpzp „Płońska- Sońska”	40/IV/11	27.01.11	Województwa- Mazowieckiego nr 28, poz. 903 —03.03.2011r.	18,2 ha	0,56%
26.	Mpzp „Wiejska”	97/IX/11	30.06.11	Województwa- Mazowieckiego nr 122, poz. 3885 —12.07.2011r.	16,6 ha	0,51%
27.	Mpzp „Łydynia”	202/XVI/12	23.02.12	Województwa- Mazowieckiego pozycja 3871 —07.05.2012r.	184,6 ha	5,63%
28.	Mpzp „Malinowa”	245/XX/12	28.06.12	Województwa- Mazowieckiego pozycja 6629 —02.10.2012r.	23,8 ha	0,73%
29.	Mpzp „Przasnyska II”	244/XX/12	28.06.12	Województwa- Mazowieckiego pozycja 6633 —17.10.2012	17,7 ha	0,54%
30.	Mpzp „Szczerzynek”	281/XXIV/2012	25.10.12	Województwa- Mazowieckiego pozycja 1999 —18.02.2013	46,7 ha	1,42%
30a.	Zmiana mpzp „Szczerzynek”	550/XLVI/2014	24.09.14	Województwa- Mazowieckiego pozycja 12031 —30.12.2014	n/d	n/d
31.	Mpzp „Mławska”	411/XXXV/2013	30.10.13	Województwa- Mazowieckiego pozycja 11669 —08.11.2013	22,05 ha	0,67%
32.	Mpzp „Trakt Rzeczowska”	454/XXXVIII/2014	29.01.14	Województwa- Mazowieckiego pozycja 3428 —03.04.2014	1,28 ha	0,04%
33.	Mpzp „Orylska”	479/XL/2014	26.03.14	Województwa- Mazowieckiego pozycja 6505 —04.07.2014	32,39 ha	0,99%

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

Wydział Planowania Przestrzennego – Urząd Miasta Ciechanów

Lp.	1..1. Nazwa planu	Uchwała RM-dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
34.	Mpzp „Kolonijna”	575/XLIX/2014	13.11.14	Województwa- Mazowieckiego pozycja 137 —08.01.2015	44,49 ha	1,36%
35.	Mpzp „Sady- Gostkowskie III”	574/XLIX/2014	13.11.14	Województwa- Mazowieckiego pozycja 136 —08.01.2015	6,39 ha	0,19%
36.	Mpzp przy ul.- Sienkiewicza	95/X/2015	27.08.15	Województwa- Mazowieckiego pozycja 7588 —15.09.2015	0,76 ha	0,02%
Razem					943,76 ha	28,80%

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



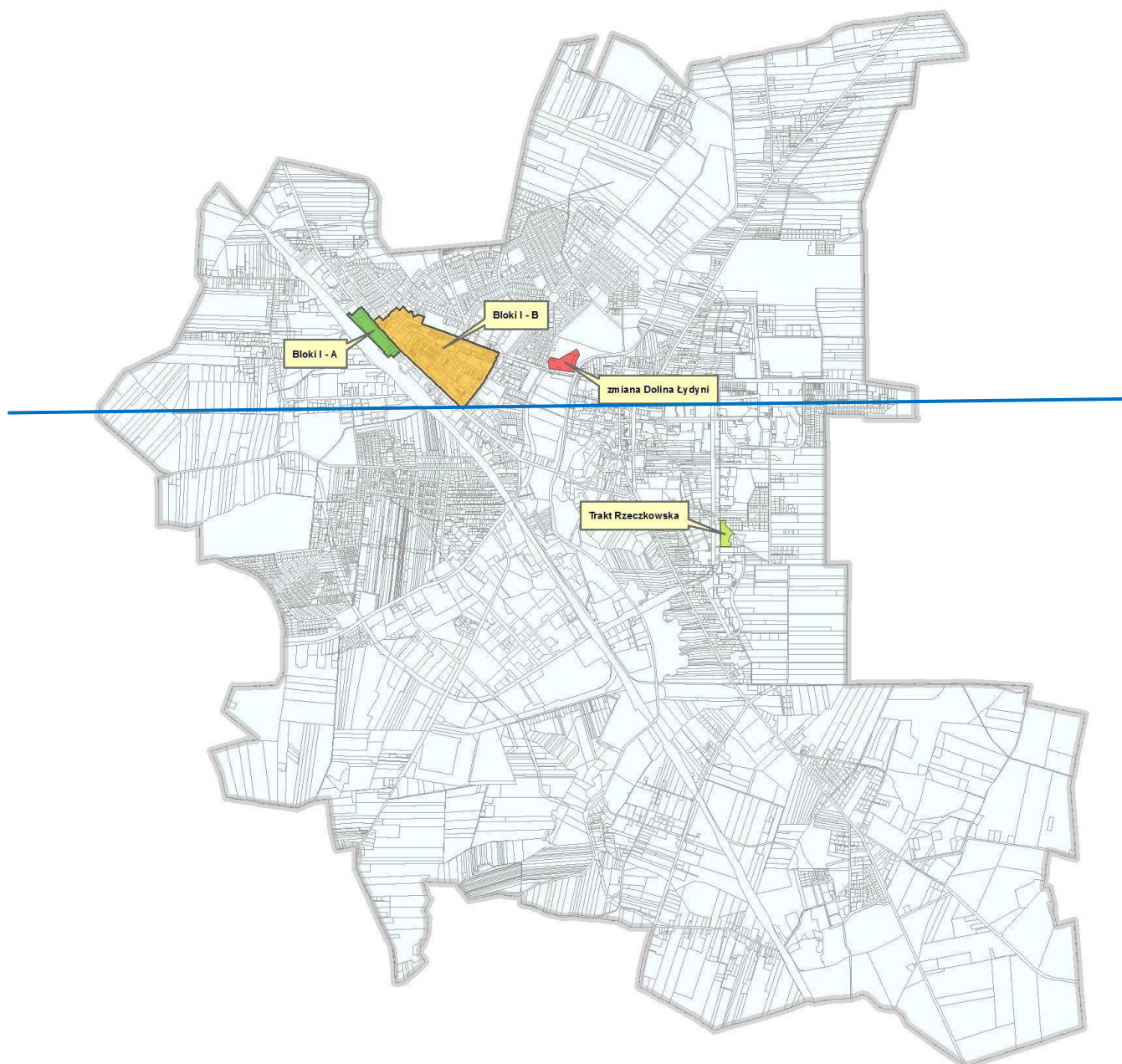
Ryc. 11. Rozkład przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w opracowywaniu znajdują się cztery projekty planów miejscowych. Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Tab. 5. Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta	Stan zaawansowania prac
37.	Zmiana mpzp „Dolina Łydyni”	2,28 ha	0,07%	przygotowywanie do ponownych uzgodnień po zmianie granicy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni”
38.	Mpzp „BLOKI I” – część A	4,5 ha	0,14%	sporządzanie części tekstowej i rysunkowej projektu planu
39.	Mpzp „BLOKI I” – część B	29,5 ha	0,90%	sporządzanie części tekstowej i rysunkowej projektu planu
40.	Mpzp „Trakt Rzeczowska”	1,28 ha	0,04%	projekt przygotowany do uchwalenia
Razem		37,56 ha	1,15%	

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



Ryc. 12. Rozkład przestrzenny sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

5. 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. Z przeprowadzonej analizy wynika oczywista zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest mniejsza. Jest to zrozumiałe ze względu na fakt, że część miejscowych planów (17 z 40) 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Zgodnie z zapisami ustawy — plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów — zachowują swoją ważność.

Przy analizowaniu aktualności planów wzięto pod uwagę w szczególności:

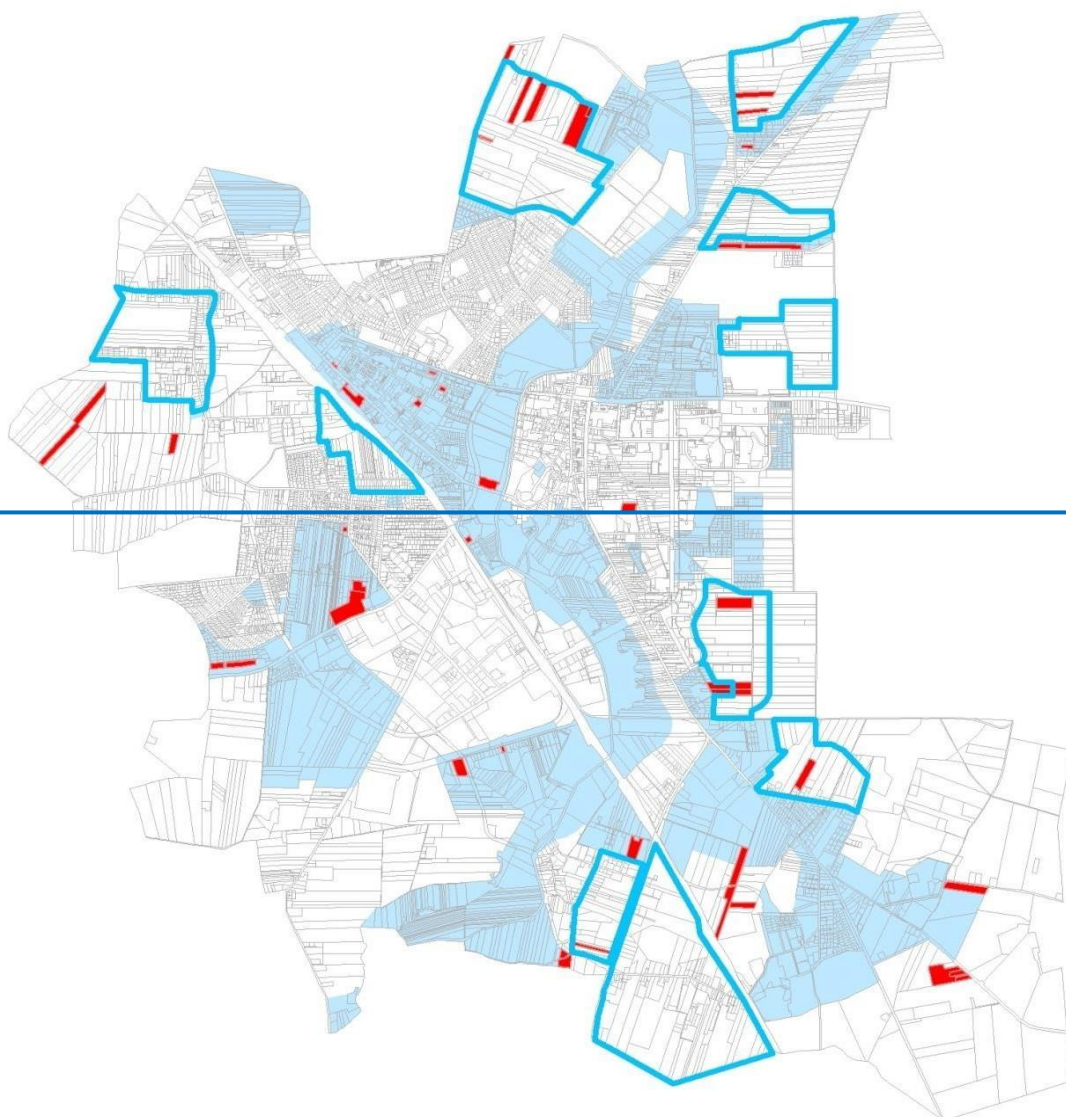
- sposób i zaawansowanie wdrażania ustaleń planu,
- problemy wynikające z ich realizacji,
- wniesione wnioski o zmianę planu.

Wyciągnięto następujące wnioski:

- zakres wnioskowanych zmian planów miejscowych jest marginalny i jednostkowy. Obowiązujące plany dają możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów.
- zapisy planu dzielnicy BŁOKI są nieaktualne i utrudniają właściwe korzystanie z planu. W celu naprawy tej sytuacji, przystąpiono do opracowania zmiany w/w planu uchwałą nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BŁOKI I” w Ciechanowie (zmienioną Uchwałą nr 126/XIII/2015 z dnia 29 października 2015 r.).
- szczegółowe ustalenia zawarte w obowiązujących planach są adekwatne do wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).
- realizacja ustaleń części planów jest uzależniona od zapewnienia w budżecie miasta niezbędnych środków do przeprowadzenia scalenia gruntów, wykupu gruntów pod planowane drogi oraz wykonania sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej. Należy zapewnić środki na realizację inwestycji ujętych w obowiązujących planach i należących do zadań własnych gminy oraz na przeprowadzenie procedury scalenia i podziału gruntów na obszarze planu „Płocka”.

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

W omawianym okresie wpłynęło 51 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.



- wnioski o opracowanie lub zmianę m.p.z.p. złożone w latach 2012-2015
- granice obowiązujących planów miejscowych
- tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi

Ryc. 13. Rozkład przestrzenny zgłoszonych wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę planów miejscowych

Tab. 6. Wnioski o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę planów miejscowych

Lp.	WNIOSEK DOTYCZY	2012	2013	2014	2015
		Ilość złożonych wniosków			
1.	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami	8	7	8	11
3.	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	1	1	0
4.	zabudowy usługowej	2	2	5	6

W tym:					
5.	przystąpienia do opracowania MPZP	8	6	3	4
6.	przystąpienia do zmiany MPZP	2	4	11	13
RAZEM		10	10	14	17

W latach 2012-2015 wpłynęło 51 wniosków, rozpatrzono wszystkie wnioski, z czego:

- 5 wniosków — uwzględniono (poprzez uchwalenie planów miejscowych: „Kolonijna”, zmiana „Szczurzynek”, „Sady Gostkowskie III”, m.p.z.p. przy ul. Sienkiewicza);
- 2 wnioski — wyjaśniono, że wnioskowane inwestycje są możliwe do realizacji przy obowiązujących zapisach planów;
- 9 wniosków — wymagana zmiana obowiązującego studium (zmiana studium w trakcie opracowania);
- 9 wniosków — wymagana zmiana obowiązującego planu miejscowego (przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Błoki I — część B”);
- 10 wniosków — nie uwzględniono;
- 16 wniosków — do realizacji w późniejszym terminie (w tym 5 wniosków położonych na obszarach ujętych w studium jako tereny do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego).

Z analizy wniosków o sporządzenie planów miejscowych wynika, że zdecydowana większość wniosków dotyczy przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 oraz 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.

7. ~~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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) 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.~~

7.1. ~~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 2000 m².~~

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

~~Przy określeniu obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, brano pod uwagę analizy dotyczące ruchu budowlanego (pkt 3 niniejszego opisu), stopnia aktualności obowiązujących planów (pkt 5), złożonych wniosków (pkt 6), a także inne uwarunkowania, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (pkt 2).~~

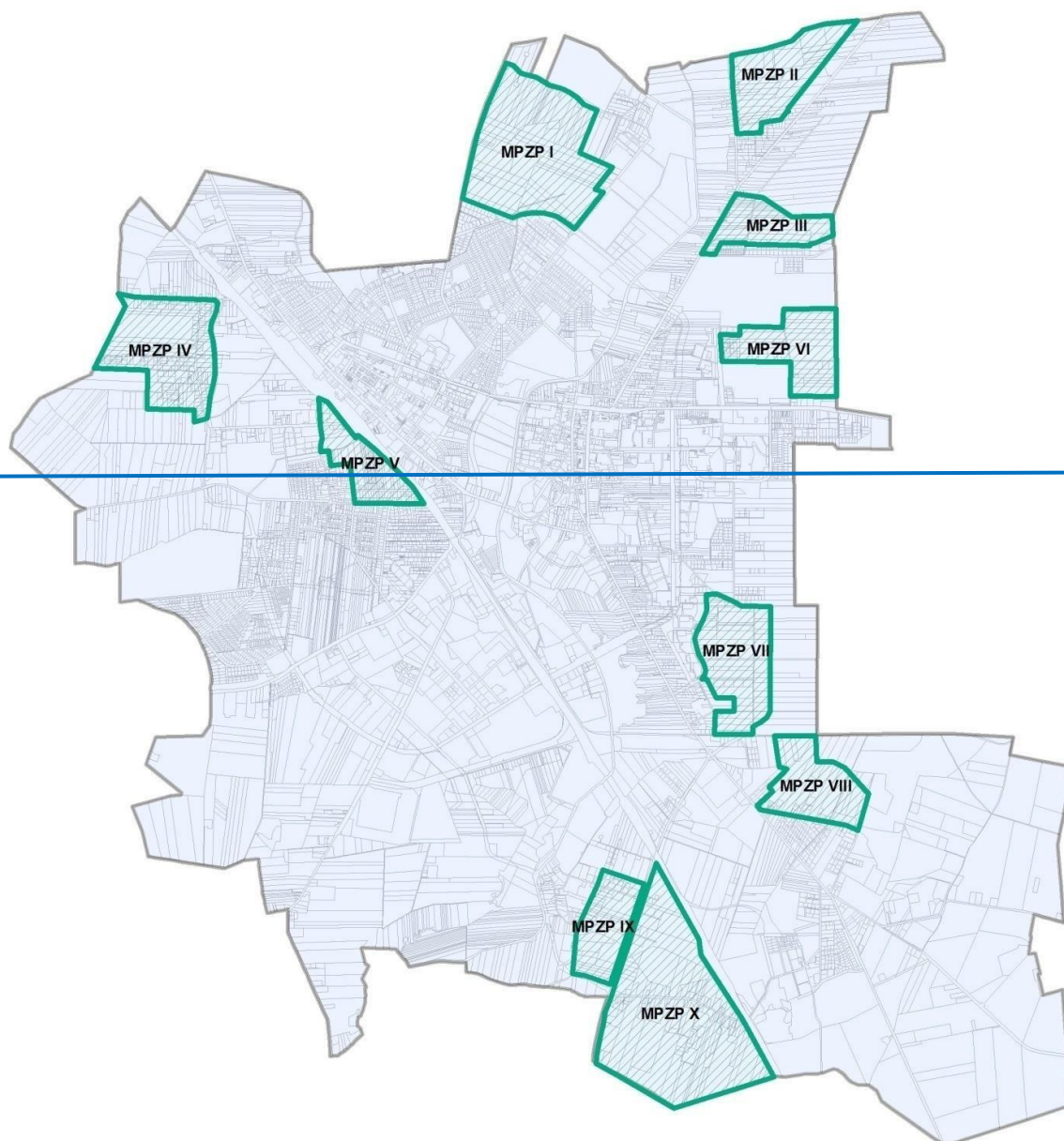
~~Zestawienie terenów wytypowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jest kontynuacją wizji ujętej w obowiązującym Studium i po pewnych korektach zostało przeniesione do projektu opracowywanej zmiany Studium. Zestawienie to przedstawia poniższa tabela:~~

Tab. 7. Wykaz proponowanych obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Symbol obszaru wskazanego do objęcia planem / opis granic	Powierzchnia	Cel sporządzenia planu
4.	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 po między 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.

40.	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. 405 ha	



Ryc. 14. Rozmieszczenie obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych

Poza obszarami wskazanymi w powyższej tabeli wystąpić może potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla:

- ~~— terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy, w celu: ustalenia powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem drogowym, ustalenia powiązań infrastrukturalnych, ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ład 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.~~

8. Podsumowanie

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

~~W związku z podjęciem przez Radę Miasta Ciechanów uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, uznać należy, że dokument ten zdezaktualizował się w zakresie wskazanym w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu.~~

~~Obowiązujące miejscowe plany uchwalane były w różnych stanach prawnych. Część z nich wymagać może aktualizacji, w tym uszczegółowienia ustaleń tekstowych m.in. w zakresie rezygnacji z zakazów i ograniczeń dotyczących lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych telefonii komórkowej a także weryfikacji obiektów objętych ochroną konserwatorską (w związku z przyjęciem Gminnej Ewidencji Zabytków), co jednak nie powoduje ich nieważności.~~

~~Wydawane na obszarze miasta Ciechanów decyzje o warunkach zabudowy są w większości zgodne z zapisami studium, nie przekraczając 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, niejednorodnej, 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.~~