PROJEKT DO UZGODNIEŃ

2026

PLAN OGÓLNY MIASTA CIECHOCINKA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY

SPIS TREŚCI

I. Wprowadzenie 3

I.1. Przedmiot opracowania oraz jego podstawy formalno-prawne 3

I.2. Metody pracy i materiały źródłowe 4

II. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 5

II.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 10

II.2. Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie 11

dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane 12

Obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym OUZ) 16

III. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia 18

IV. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 20

IV.1. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu 21

V. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.: 27

V.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy 27

V.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 29

V.3. Znajdujące się na obszarze gminy: 31

formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 31

obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 32

obszary gruntów zmeliorowanych 33

tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 33

strefy ochronne ujęć wody 33

obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 33

tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 33

udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 33

obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 33

zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 34

obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 42

tereny zamknięte i ich strefy ochronne 42

obszary ograniczonego użytkowania 42

obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 43

obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 43

obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 43
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 43
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 43
obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 43
V.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 43
V.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 44
V.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska 45

I. WPROWADZENIE

I.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Niniejszy dokument – Uzasadnienie planu ogólnego gminy, został sporządzony w trakcie prac nad Planem ogólnym miasta Ciechocinka, do opracowania którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XVI/106/25 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Ciechocinka. Został on opracowany zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 z późn. zm. dalej: ustawa o planowaniu).

Plan ogólny dotyczy obszaru miasta w jego granicach administracyjnych z wyjątkiem terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Miasto Ciechocinek to gmina miejska, położona w powiecie aleksandrowskim w województwie kujawsko-pomorskim o łącznej powierzchni ok. 15 km^2, zamieszkałej przez 10 153 osoby.



Rysunek 1. Położenie administracyjne Gminy.
Źródło: Opracowanie własne.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu, w tym art. 13b ww. ustawy, tj. uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta. W planie ogólnym miasta wyznaczono odpowiednie do uwarunkowań i trendów zmian strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy o planowaniu. W gminnym katalog stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny podstawowy i niekiedy dodatkowy oraz wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

I.2. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego Uzasadnienia planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2023-2030 (projekt)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka (Uchwała Nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka zmieniona uchwałą Nr LXIX/435/23 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 12 września 2023 r.)

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.)

Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.)

Audyt Krajobrazowy dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego)

Statut Uzdrowiska Ciechocinek – zmiana (Uchwała Nr XXI/151/25 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 2 września 2025 r.)

Inne materiały od gminy i instytucji: Inwentaryzacja rowów melioracyjnych na terenie miasta Ciechocinek – grudzień 2016, dane geologiczne pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego, dane odnoszące się do form ochrony przyrody, dane pozyskane z Banku Danych o Lasach, GUS, zabytki objęte formami ochrony ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne

Materiały kartograficzne:

mapa topograficzna dla obszaru miasta Ciechocinka

wektorowa mapa ewidencyjna miasta Ciechocinka w formacie .gml

baza obiektów topograficznych BDOT10K

geoportal.gov.pl

portal mapowy Miasta Ciechocinek

Ewidencja gruntów i budynków powiatu aleksandrowskiego (WFS)

mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

W planie ogólnym wyznaczono 11 typów stref planistycznych spośród 13-tu wskazanych w ustawie o planowaniu oraz w Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego. Wyznaczano je na podstawie aktualnego zagospodarowania oraz trendów zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikających m.in. z następujących uwarunkowań: ustaleń Strategii rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2023-2030 (projekt), ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, ustaleń Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego - Strategia przyspieszenia 2030+, form ochrony przyrody i ich otulin znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których te ruchy występują, stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, terenów, obszarów górniczych i filarów ochronnych, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, zabytków objętymi ochroną i dóbr kultury współczesnej, obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji, obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, obszarów cichych w aglomeracji oraz poza aglomeracją, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszarów pasa nadbrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych zawartych w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego, opracowania ekofizjograficznego, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określonego na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U.2023.2758 ze zm.; dalej: Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego).

Miasto Ciechocinek jest gminą uzdrowiskową, w związku z czym przy planowaniu jej przestrzeni obowiązuje ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, z której wynikają istotne ograniczenia i nakazy dotyczące zagospodarowania przestrzeni:

- ograniczenia obowiązujące w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej dotyczące budowy, prowadzenia działalności (A, B, C) – art. 38a,
- nakazy zachowania procentowego udziału terenów zieleni w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej: A – nie mniej niż 65%; B – nie mniej niż 50%; oraz C – udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszy niż 45% - art. 38.

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym gminy

Lp. (lp. z Załącznika nr 1 Charakterystyka stref planistycznych)	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	39
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	83
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	5
4	SU	Strefa usługowa	58
6	SP	Strefa gospodarcza	12
8	SI	Strefa infrastrukturalna	7
9	SN	Strefa zieleni i rekreacji	23
10	SC	Strefa cmentarzy	3
11	SG	Strefa górnictwa	1
12	SO	Strefa otwarta	23
13	SK	Strefa komunikacyjna	3

Źródło: Analizy własne

Biorąc pod uwagę różny sposób zagospodarowania określony dla poszczególnych stref planistycznych (dobór profilu dodatkowego, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu), w planie ogólnym wyznaczono łącznie 257 stref planistycznych.

Plan ogólny gminy jest jednym z aktów planowania przestrzennego, przesądzenie co do przeznaczenia terenu oraz ustalenia parametrów dla konkretnych inwestycji będzie odbywało się na etapie sporządzania pozostałych aktów planowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową stanowią miejsce realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania, usług, rekreacji i wypoczynku oraz lokalizacji i przebiegu obsługującej te tereny niezbędnej infrastruktury technicznej i transportowej.

Zgodnie z art. 38a wyżej wymienionej ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym w granicach strefy „A" ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Zakaz ten nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy[1]. W związku z powyższym w rejonie strefy „A" ochrony uzdrowiskowej strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną występuje jedynie w zakresie istniejących budynków, nie wyznaczono nowych terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej.

Wyznaczając obszary mieszkaniowe w planie ogólnym oparto się o:

- ✓ przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych

[1] Art. 61 ustawy: Przepis art. 38 ust. 1 pkt 1 lit. b odnoszący się do zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie ochronnej "A" nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy.

- ✓ istniejące zagospodarowanie terenów polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej
- ✓ predyspozycje terenów obecnie niezagospodarowanych do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, w tym z uwzględnieniem złożonych wniosków na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do planu ogólnego oraz możliwości obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej
- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym mieszkaniowej wynikające z przepisów odrębnych, w tym ww. ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym. Przy czym na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie A ochrony uzdrowiskowej, szczególnie w terenach objętych miejscowymi planami umożliwiającymi realizację zabudowy mieszkaniowej określono strefy: SJ, SW, mając na względzie przede wszystkim, iż ww. strefy obejmują w profilu podstawowym tereny zabudowy usług (usług uzdrowiskowych), co umożliwi realizację funkcji uzdrowiskowej miasta i jednocześnie nie ograniczy funkcjonowania istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej (ich modernizacji).

Strefa **wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** (SW) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

W Gminie wyznaczono 39 stref SW: na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie jako odpowiednio adaptację lub kontynuację istniejącej funkcji; na nowych terenach umożliwiając wprowadzenie nowego zainwestowania na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej.

Strefa **wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** (SJ) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 83 strefy SJ: na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie, jako odpowiednio adaptację lub kontynuację istniejącej funkcji; na terenach objętych MPZP, które umożliwiają realizację tego typu zabudowy; na nowych terenach umożliwiając wprowadzenie nowego zainwestowania na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej.

Strefa **wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową** (SZ) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni

urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 5 stref SZ: na istniejących terenach zabudowy zagrodowej jako adaptację istniejącej funkcji.

STREFY USŁUGOWE (SU)

Strefa usługowa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 58 stref SU zlokalizowanych: na terenach istniejącej zabudowy usługowej jako adaptacja stanu istniejącego, w tym szczególnie na terenach usług uzdrowiskowych; na nowych terenach inwestycyjnych stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym w zakresie realizacji obiektów i przestrzeni usług społecznych i uzdrowiskowych; na nowych terenach, głównie będących własnością Gminy.

STREFY GOSPODARCZE (SP)

Strefa gospodarcza zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 12 stref SP zlokalizowanych na: terenach o istniejącej funkcji gospodarczej; terenach predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych z uwagi na lokalizację, tj. oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz sąsiedztwo dróg stanowiących włączenie Gminy w sieć dróg krajowych.

STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)

Strefa infrastrukturalna zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 7 stref SI w głównej mierze jako usankcjonowanie istniejącej zabudowy infrastrukturalnej, w tym tężni solankowych.

STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

W Gminie wyznaczono 23 strefy SN zlokalizowane w obszarach istniejącej zieleni naturalnej, zapewniając w ten sposób ochronę obszarów o znaczących walorach przyrodniczych z jednoczesną możliwością wykorzystania tych terenów do rekreacji i odpoczynku oraz w terenach zabudowanych, umożliwiając w ten sposób m.in. realizację zielonej i niebieskiej infrastruktury, w obszarach przyległych do zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego.

STREFY CMENTARZY (SC)

Strefa cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej.

W Gminie wyznaczono 3 strefy SC zlokalizowane na obszarach cmentarzy, w tym cmentarzy objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z jego wnioskiem.

STREFA GÓRNICTWA (SG)

Strefa górnictwa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W Gminie wyznaczono 1 strefę SG na obszarach występowania udokumentowanych wód solanki, wód leczniczych i termalnych. Z racji specyfiki terenów górniczych tworzonych dla surowców jakim są wody solanki, lecznicze i termalne, tj. zajmujących znaczne przestrzenie przy jednocześnie małym obszarze górniczym, dla całości terenów górniczych nie wyznaczono strefy SG, gdyż wymagałoby to określenia dla ok. 2/3 obszaru miasta stref SG. Oznacza to, że większość miasta, w tym tereny zabudowy usług uzdrowiskowych, ścisłej zabudowy miasta o różnorodnych funkcjach, musiałyby być określone jako strefy SG, Uniemożliwiono by w ten sposób funkcjonowanie istniejących ww. funkcji: zabudowy mieszkaniowej, usług, itp., a więc funkcjonowanie i rozwój miasta w ogóle. Stąd uznano za zasadne ograniczenie określenia strefy SG tylko dla terenów jeszcze wolnych, niezagospodarowanych.

STREFY OTWARTE (SO)

Strefa otwarta zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: zieleni urządzonej.

W Gminie wyznaczono 23 strefy SO obejmujące tereny pełniące ważne funkcje środowiskowe. Głównie są to tereny chronione przed zabudową. Stanowią one: otulinę przyrodniczą zwartej zabudowy miasta, zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców, część systemu przyrodniczo-krajobrazowego gminy, regionu i dalej kraju, obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, tereny wód i lasów; wynikające z Opracowania ekofizjograficznego tereny o wysokich walorach przyrodniczych.

Opierając się na lokalnych uwarunkowaniach strefę SO wyznaczono na:

- ✓ terenach o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenach wód, terenach lasu, lokalnych i ponadlokalnych ciągów ekologicznych
- ✓ terenach niezainwestowanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- ✓ terenach użytkowanych rolniczo
- ✓ terenach stanowiących sąsiedztwo obszarów wymagających ochrony przed zainwestowaniem mogącym mieć ewentualny niekorzystne oddziaływanie na te obszary.

STREFY KOMUNIKACYJNE (SK)

Strefa komunikacyjna w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W Gminie wyznaczono 3 strefy SK obejmującą teren drogi wojewódzkiej i linii kolejowej.

II.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M_{20} – PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Dane/miara	Wartość
M_{20} (2043) os.	10 016
M_{20} (1,05*M_{20}) os.	10516,8
PUM_0 (2023) m^2	410470
P_0 (2023) m^2	40,4
P_{-10} (2013) m^2	34,4
P_{-20} (2003) m^2	30,0
P_{20} ($3P_0$-$2P_{-10}$) m^2	52,4
P_{20} ($2P_0$-P_{-20}) m^2	50,8
ZAP 1 os.	2683,4
ZAP2 os.	2436,7
ZAPOTRZEBOWANIE os.	2436,7

Źródło: Analizy własne

Obliczone wg ww. wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniosło **2437 osób. Przyjmując zapisy art. 13d ust 2 ustawy o planowaniu, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi od 1706 (70%) do 3168 (130%).**

II.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie* oraz *chłonność terenów*

zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym OUZ)*, dokonano obliczeń chłonności terenów:

DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A KTÓRE JESZCZE NIE ZOSTAŁY ZABUDOWANE

Miasto posiada 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają 32,83% jego powierzchni. Plany obejmują głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej uzupełnione o tereny infrastruktury technicznej i tereny dróg.



Rysunek 2. Obszar gminy objęty MPZP
Źródło: Opracowanie własne

W Planie ogólnym przyjęto generalną zasadę powielania funkcji terenu określonych w MPZP. Wyjątek zastosowano do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, który zamieniono na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmianę tą uwzględniono przy obliczeniach chłonności terenu.

Tabela 3. Obowiązujące MPZP na terenie miasta

Lp.	Nazwa MPZP/nr uchwały	Strefa uzdrowiskowa (A,B,C)	Powierzchnia MPZP (ha)	Przeznaczenie terenów objętych MPZP
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ciechocinka dla terenu lokalizacji urządzeń i budowli oczyszczalni ścieków Uchwała nr XXIII/287/97 z dnia 26 lutego 1997 r.	B	2,88	Teren urządzeń i budowli oczyszczania ścieków wraz ze strefą ochronną i terenem drogi
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wielofunkcyjnych położonych w obszarze jednostki bilansowej „D" miasta Ciechocinka Uchwała nr V/33/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.	A, B	1,12	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i teren dróg
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych: „A i B" oraz „E i F" miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr 1 do Nr 34 Uchwała nr V/34/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.	A, B, C	57,44	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, zabudowa zagrodowa i teren dróg
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składającego się z części „A" i części „B" przy ul. Nieszawskiej w Ciechocinku Uchwała nr XVI/186/99 z dnia 17 grudnia 1999 r.	B	0,84	Zabudowa mieszkaniowa
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bema obejmującego nieruchomość Nr 635/1 w Ciechocinku Uchwała nr XXXIII/424/02 z dnia 25 lutego 2002 r.	B	0,11	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ponadlokalne, zieleń
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechocinka Uchwała nr XXXIX/487/02 z dnia 10 października 2002 r.	A, B, C	224,39	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rezydencjalna, pensjonatowa, zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjno – składowa, tereny obsługi ruchu kolejowego, tereny zieleni i dróg
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Ciechocinek, wyznaczonego: od granic miasta, ul. Kopernika, przejazdem przez istniejące torowisko, obejmując działki nr 433, 394/2, 396/40, 388/5, 389, 387/6, 387/8, 390, 391/2, 392/2, 395/4, 1631, 1587 i obszaru parku Tężniowego od zegara kwiatowego do tężni Nr 1, do ul. Solnej, wałem wstecznym przeciwpowodziowym od tężni Nr 1 do ul. Solnej, ul. Solną do parku Zdrojowego i obszaru Parku Zdrojowego w zakresie zasobów gminy, nieruchomość stanowiącą działkę nr 1158/11 z częścią ul. Zdrojowej i fontanną „Grzyb", dalej skwery zielone i tereny położone pomiędzy ulicami Zdrojową, Piłsudskiego, Kościuszki, Aleją AK i Mickiewicza, Sienkiewicza i Leśną z obszarem parku Sosnowego i terenu	A, B, C	47,76	Infrastruktura turystyczna, w tym części Parku Zdrojowego i Tężniowego, tereny urządzeń kolejowych i dróg

	zielonego aż do granic nieruchomości z lokalizacją Domu Zdrojowego Uchwała nr X/123/03 z dnia 29 grudnia 2003 r.			
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B" oraz „E" i „F" miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr. 1 do Nr. 34 Uchwała nr VIII/48/11 z dnia 23 maja 2011 r.	B	0,93	Teren usług sportu i rekreacji zabudowa uzdrowiskowa, zabudowa turystyczna
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się pomiędzy ul. Kopernika a ul. Jana Pawła II Uchwała nr VI/38/15 z dnia 31 marca 2015 r.	C	2,22	Tereny usługowe i parkingowe i tereny dróg
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Centralny" wyodrębnionego z obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej – etap I Uchwała nr VI/45/19 z dnia 28 marca 2019 r.	A, B	45,69	Tereny zabudowy usługowej z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni" wyodrębnionego z obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uchwała nr VI/46/19 z dnia 28 marca 2019 r.	A	28,83	Tereny zabudowy usługowej z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej i ochronnej, teren lasów, teren rezerwatu przyrody, teren dróg
12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się przy ul. Ogrodowej. Uchwała nr XVI/97/19 z dnia 19 listopada 2019 r.	B	2,27	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym" wyodrębnionego z obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uchwała nr XV/86/15 z dnia 18 grudnia 2015 r.	A	43,31	Tereny zabudowy usług zdrowia i lecznictwa uzdrowiskowego, teren przepompowni ścieków, teren zabudowy jednorodzinnej, teren dróg
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Centralny" wyodrębnionego z obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uchwała nr XX/142/20 z dnia 8 maja 2020 r.	A, B	30,37	Tereny zabudowy usługowej z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług kultury, zabudowy pensjonatowej, infrastruktury technicznej i dróg
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów znajdujących się przy ul. Kolejowej Uchwała nr XL/281/21 z dnia 6 grudnia 2021 r.	B	6,93	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny dróg

16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się pomiędzy ul. Wołuszewską a ul. Tężniową. Uchwała nr XLIV/308/22 z dnia 21 marca 2022 r.	B	4,66	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz zabudową usługową towarzyszącą, tereny infrastruktury technicznej i dróg
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Centralny" wyodrębnionego z obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej. Uchwała nr XXXIII/247/26 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 18 sierpnia 2026 r. – publikacja w dzienniku UWK dn. 11.09.2026 r.	A	2,83	Tereny zabudowy usług centrotwórczych, tereny zabudowy usług kultury, tereny zieleni urządzonej oraz dróg.,

Źródło: Dane gminy, analizy własne

Na terenach objętych MPZP umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej i jeszcze nie zrealizowanej w mieście mogą zamieszkać 1853 osoby. W obliczenia te włączono zmianę terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, która obejmuje obszary: 9SW, 12SW, 19SW o łącznej powierzchni 19080,0 m^2. Obszar dotyczy dwóch MPZP: Uchwała nr XXXIX/487/02 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych Miasta Ciechocinka oraz Uchwała nr V/34/98 Rady Miasta w Ciechocinku z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B" oraz „E i F" miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr 1 do Nr 34. W zakresie części terenów o oznaczeniach: 21MN/U, MN/U, MR/MN/U3, 30MN/U.

Tabela 4. Tereny niezagospodarowane w obowiązujących MPZP

Symbol terenu	Pow. (m^2)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową, gdzie 80% to teren zabudowy mieszkaniowej (m^2)	Szacowana liczba działek, gdzie powierzchnia działki 1000 m^2	Szacowana powierzchnia działki 5000 m^2	Szacowana liczba osób/1 działkę, gdzie 1,82 os./działkę	Szacowana liczba osób w SW, gdzie 100 os./działkę
MW	14433,9	11547,1		2,3		230,9
MN/MP/ML/MD/MNL/U	927250,0	741800,0	741,8		1350,1	
Razem os.						**1581**

Źródło: Analizy własne

Tabela 5. Zmiana terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Symbol terenu	Pow. (m^2)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową, gdzie 80% to teren zabudowy mieszkaniowej (m^2)	Szacowana liczba działek, gdzie powierzchnia działki 1000 m^2	Szacowana powierzchnia działki 5000 m^2	Szacowana liczba osób/1 działkę, gdzie 1,82 os./działkę	Szacowana liczba osób w SW, gdzie 100 os./działkę
SW	19080,0	15264,0		3,1		305,3
SJ	19080,0	15264,0	15,3		27,8	
Różnica os.						**277**

Źródło: Analizy własne

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ)

W wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej: OUZ) luki w zabudowie obejmują 523982,3 m^2, co przyjmując następujące założenia:

- Średnia wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie obecnego zagospodarowania i trendów w zagospodarowaniu i zabudowie – 1000 m^2
- Średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie wg GUS – 1,82 osób
- Średnia wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie obecnego zagospodarowania i trendów w zagospodarowaniu i zabudowie – 5000 m^2, gdzie średnia liczba osób na działkę na podstawie obecnego zagospodarowania – 100 osób
- Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niezagospodarowane – 521 261,50 m^2
- Tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niezagospodarowane – 2 720,76 m^2

oznacza, że na terenie luk w zabudowie w OUZ mogą zamieszkać szacunkowo **802 osoby.**

Tabela 6. Luki w zabudowie w granicach wyznaczonego OUZ

Symbol terenu	Pow. (m^2)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową, gdzie 80% to teren zabudowy mieszkaniowej (m^2)	Szacowana liczba działek, gdzie powierzchnia działki 1000 m^2	Szacowana powierzchnia działki 5000 m^2	Szacowana liczba osób/1 działkę, gdzie 1,82 os./działkę	Szacowana liczba osób w SW, gdzie 100 os./działkę
SW	2720,8	2176,6		0,4		43,5
SJ	521261,5	417009,2	417,0		759,0	
Razem os.						**802**

Źródło: Analizy własne

Szacowana liczba osób mogących zamieszkać w mieście na terenach niezabudowanych objętych MPZP oraz w lukach w zabudowie w OUZ wynosi **2661 osób.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi **2437** osób, tj. od **1706** osób (70%) do **3168** osób (130%).

Z powyższych obliczeń oraz zapisów art. 13 d ust. 3 ustawy o planowaniu wynika, że w gminie można wyznaczyć nowe strefy planistyczne**,** o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu.

Wobec powyższego **wyznaczono nowe strefy planistyczne**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu o powierzchni 286195,8 m^2.

Tabela 7. Nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Symbol terenu	Pow. (m^2)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową, gdzie 80% to teren zabudowy mieszkaniowej (m^2)	Szacowana liczba działek, gdzie powierzchnia działki 1000 m^2	Szacowana liczba osób/1 działkę, gdzie 1,82 os./działkę
SJ	286195,8	228956,6	229,0	416,7
Razem os.				**417**

Źródło: Analizy własne

Z powyższych obliczeń wynika, iż w lukach w MPZP i w OUZ oraz w nowych strefach z zabudową mieszkaniową może szacunkowo zamieszkać **3078 osób**. Jest to wartość **nieprzekraczająca** wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.



Rysunek 3. Luki w zabudowie określone w MPZP i w OUZ oraz nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z ustawą o planowaniu obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest fakultatywnym ustaleniem planu ogólnego. Jednocześnie wyznaczenie tego obszaru warunkuje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Polityka przestrzenna gminy polega m.in. na dążeniu do koncentracji zabudowy. Wyznaczenie OUZ jest zatem właściwe dla zachowania ciągłości terenów zainwestowanych. OUZ został bowiem wyznaczony w terenach luk w istniejącej zabudowie, bądź w terenach sąsiadujących bezpośrednio z istniejącą zabudową. Ocenia się, że w terenach tych ze względu na istniejące uwarunkowania (de facto m.in. kontynuacja istniejącej funkcji) nie ma pilnej konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a objęcie ich granicami OUZ zapewnia ciągłość procesów inwestycyjnych.

Granice OUZ zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowano budynki zgodnie ze wskazanymi przez ww. Rozporządzenie kodami Klasyfikacji Środków Trwałych, tj. 101 budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo-usługowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne i 110 – budynki mieszkalne. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. Rozporządzenia źródłem geometrii ww. budynków były dane pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), uzupełnione geometrią z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w EGiB.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\ \% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 wynosi 5993313,30 m^2.

Pb=599,3313 ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 wynosi 3902428,86 m^2.

Pu=390,2428 ha

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

Pp = 25 % x (Pb - Pu) = 25 % x (599,3313 ha – 390,2428 ha) = 25 % x 209,0885 ha = 52,2721 ha

Jak wynika z powyższych obliczeń maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (Pp) wynosi 52,27 ha.

W projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony o 47,81 ha, a zatem zastosowane powiększenie nie przekracza dopuszczalnej wartości. Powierzchnia OUZ po optymalizacji wynosi 221,34 ha.



Rysunek 4. Wyznaczony OUZ
Źródło: Opracowanie własne

Na terenie miasta w Planie ogólnym określono obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) - położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej o powierzchni 10,3 ha. W granicach OZS dopuszcza się ograniczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Z racji występowania intensywnej zabudowy w ścisłym centrum miasta, w tym składającej się z obiektów zabytkowych i braku możliwości dotrzymania standardów zabudowy przyjętych dla pozostałych terenów zainwestowania - minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, określono OZS.



Rysunek 5. Wyznaczony OZS
Źródło: Opracowanie własne

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne wyznaczone w Planie ogólnym obejmują zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu, gminny katalog stref planistycznych, tj.:

- strefy funkcjonalne wraz z profilem podstawowym oraz niekiedy dodatkowym
- wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

Strefy funkcjonalne oraz dobór profilu dodatkowego wyznaczono na podstawie obecnych uwarunkowań rozwoju oraz trendów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym wynikających z polityki rozwoju przyjętej w Strategii rozwoju gminy.

Tabela 8. Powierzchnia stref planistycznych.

p.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym	Powierzchnie stref (m^2)	Udział % powierzchni
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	39	441 693,85	2,90
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	83	4 464 488,88	29,36
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	5	29 229,55	0,19
4	SU	Strefa usługowa	58	1 965 726,55	12,93
5	SP	Strefa gospodarcza	12	154 513,64	1,02
6	SI	Strefa infrastrukturalna	7	100 716,53	0,66
7	SN	Strefa zieleni i rekreacji	23	1 802 252,39	11,85
8	SC	Strefa cmentarzy	3	64 586,43	0,42
9	SG	Strefa górnictwa	1	64 691,10	0,43
10	SO	Strefa otwarta	23	6 066 751,62	39,90
11	SK	Strefa komunikacyjna	3	51 069,53	0,34
Razem:			257	15 205 720,08	100

Źródło: Analizy własne

IV.1. WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalając w Planie ogólnym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu kierowano się przede wszystkim:

- ✓ istniejącym zagospodarowaniem
- ✓ ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- ✓ trendami w kształtowaniu zabudowy wynikającymi z aktualnych potrzeb mieszkańców, inwestorów
- ✓ możliwościami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta przy wykorzystaniu jego potencjału uzdrowiskowego
- ✓ koniecznością dostosowania się miasta do zmian klimatycznych
- ✓ kształtowaniem harmonijnego krajobrazu miasta
- ✓ koniecznością zachowania bądź odbudowy licznych obiektów zabytkowych z zachowaniem ich historycznych gabarytów.

Z uwagi na różnorodność funkcjonalną poszczególnych stref planistycznych wartości ww. wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować zgodnie z nazewnictwem jako wartości maksymalne/minimalne – rzeczywiste wartości ww. wskaźników, optymalne dla poszczególnych terenów zostaną określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

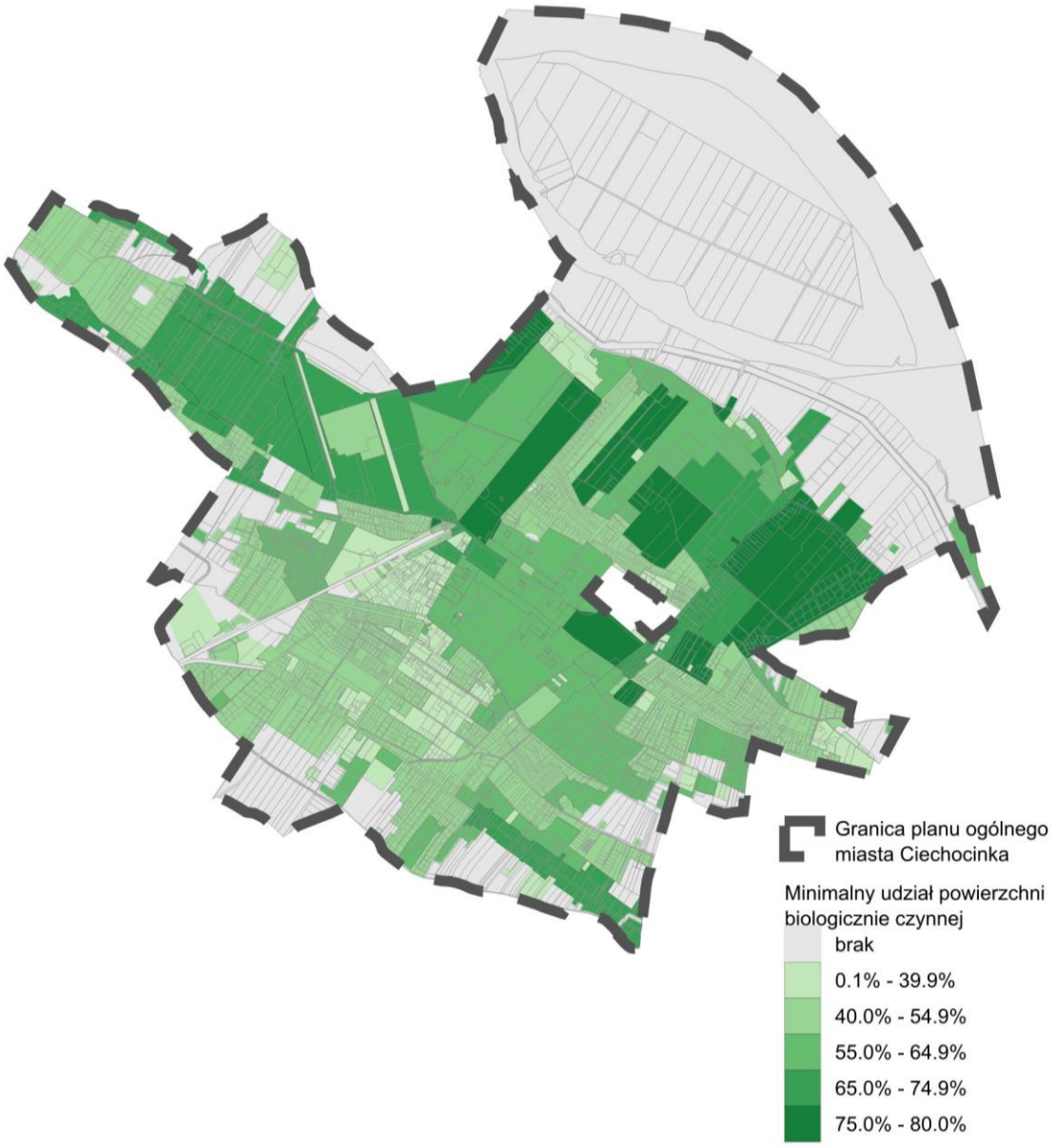
Tabela 9. Wartości wskaźników w strefach planistycznych.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy	Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30-60	1,5-2,5	30-60	12-15
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30-75	0,6-2,0	20-100	10,5-18
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	60	0,9	30	10,5
4	SU	Strefa usługowa	30-80	0,8-3,0	30-80	7-18
5	SP	Strefa gospodarcza	30	1,8-3	60	10-15
6	SI	Strefa infrastrukturalna	20-80	-	-	-
7	SN	Strefa zieleni i rekreacji	60-80	-	-	4-10,5 (część)
8	SC	Strefa cmentarzy	30-70	-	-	-
9	SG	Strefa górnictwa	-	-	-	-
10	SO	Strefa otwarta	-	-	-	-
11	SK	Strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Źródło: Analizy własne

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Określono zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie Planu ogólnego, mając na uwadze konieczność zachowania odpowiedniego udziału terenów zieleni w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej: A, B, C.

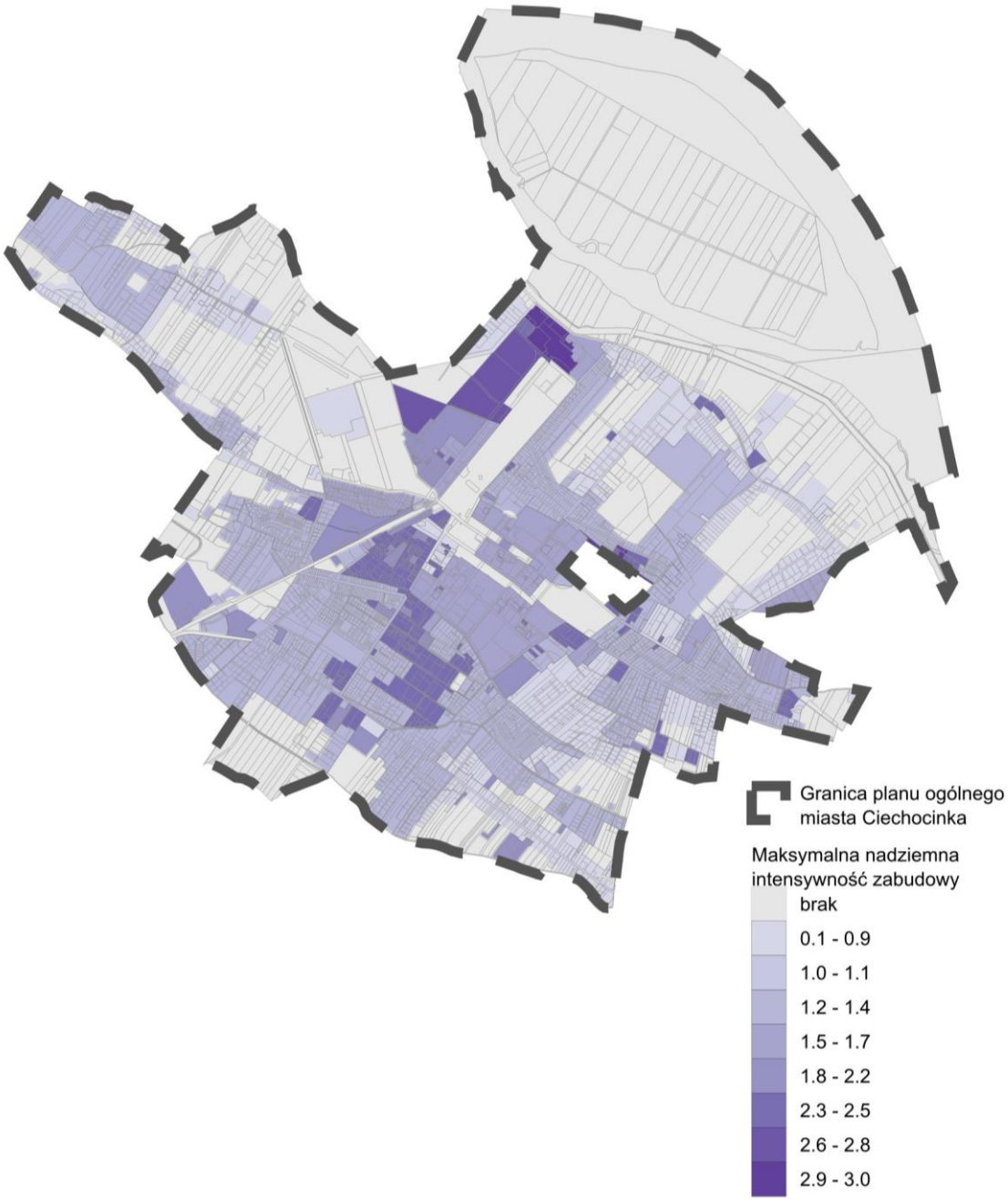


Rysunek 6. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Źródło: Opracowanie własne

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

Określono z uwzględnieniem potrzeb inwestorów, mieszkańców oraz specyfiki miasta uzdrowiskowego – braku możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie ochrony A uzdrowiskowej, stąd określenia odpowiednio wysokiego wskaźnika na pozostałych terenach miasta.



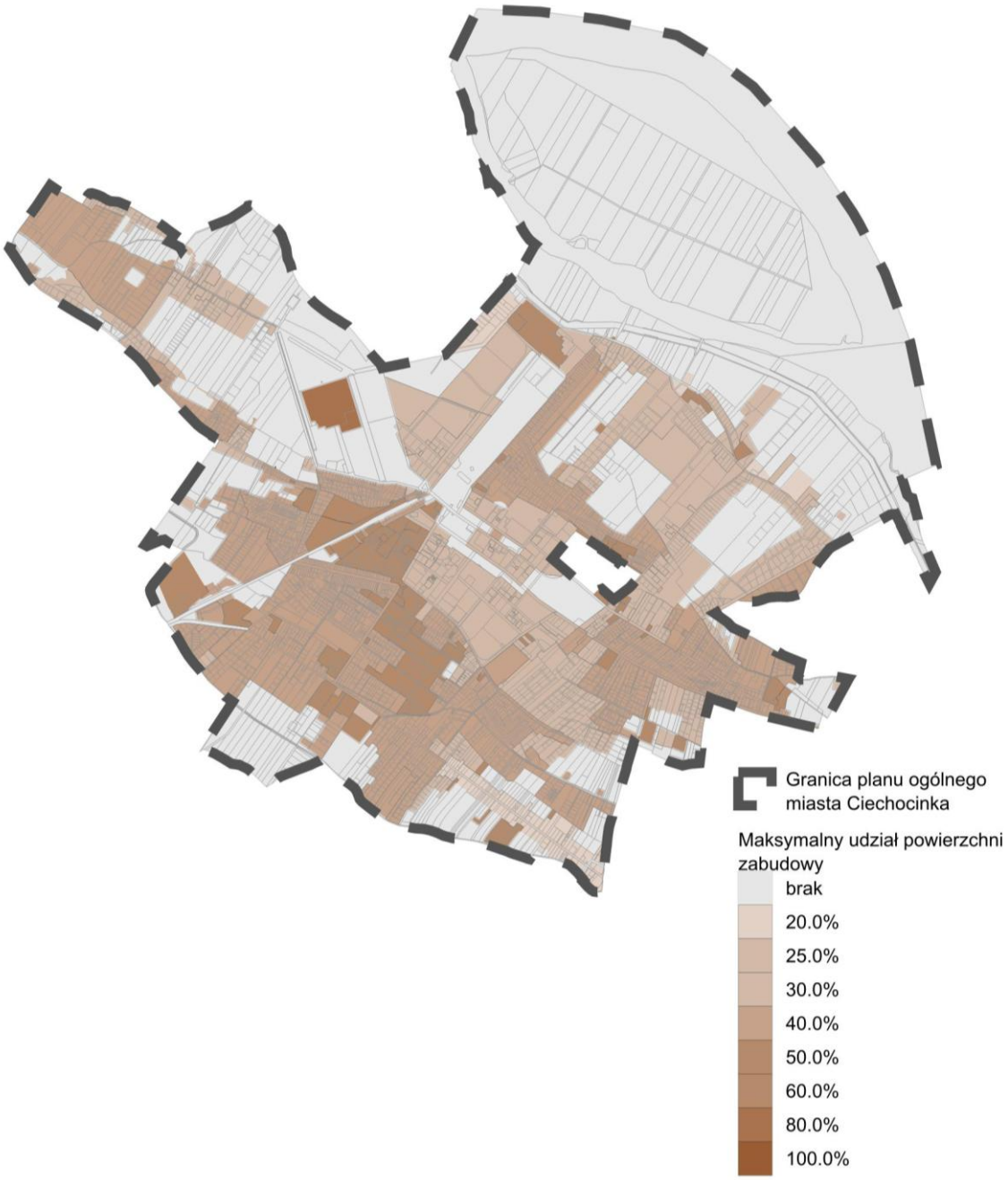
Rysunek 7. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

Określono z uwzględnieniem potrzeb inwestorów mieszkańców oraz specyfiki miasta uzdrowiskowego:

- ✓ braku możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie ochrony A uzdrowiskowej, stąd określenia odpowiednio wysokiego wskaźnika na pozostałych terenach miasta
- ✓ konieczności zachowania odpowiedniego udziału terenów zieleni w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej: A, B, C.

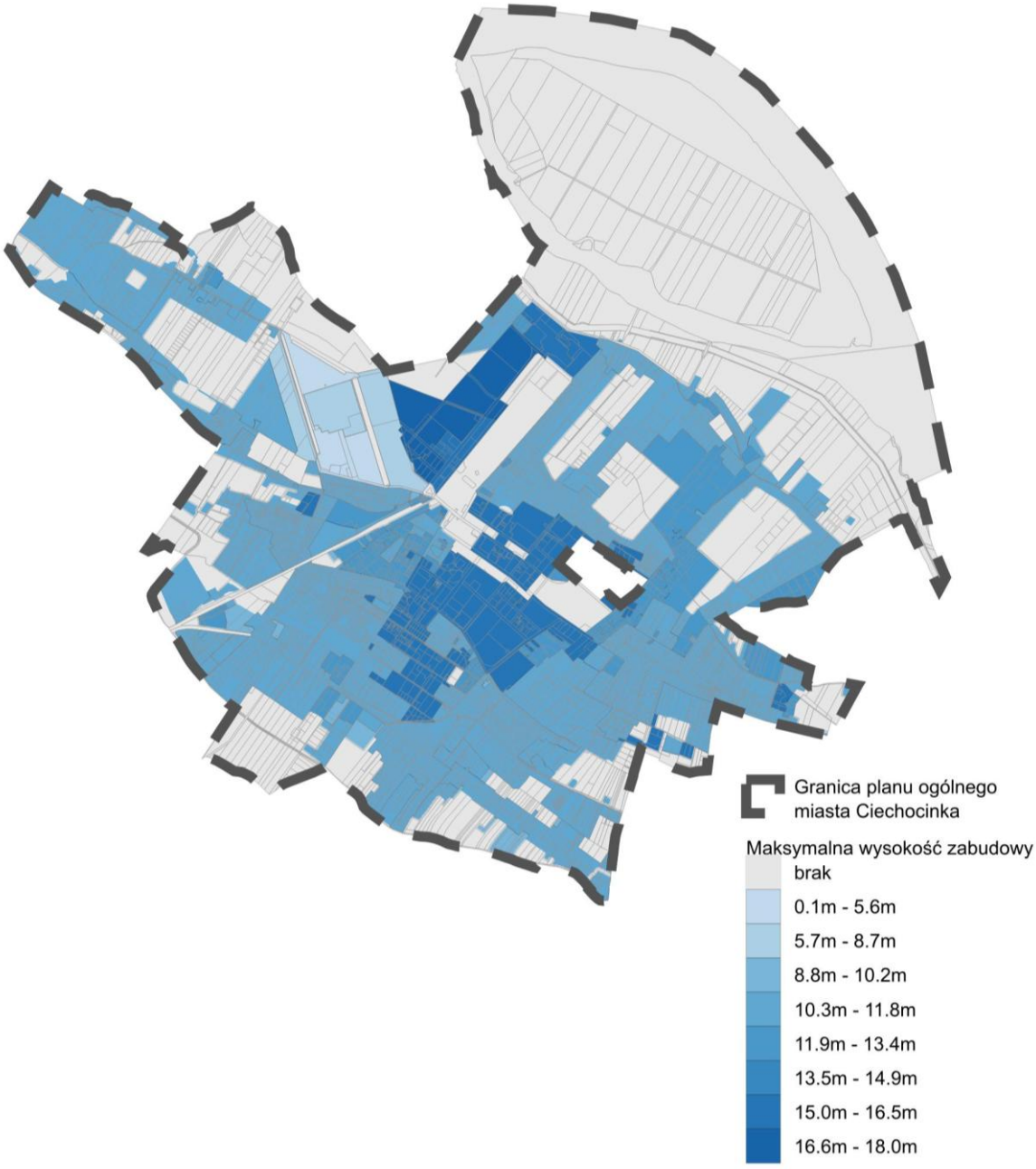


Rysunek 8. Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

Określono z uwzględnieniem potrzeb inwestorów mieszkańców oraz specyfiki miasta uzdrowiskowego zachowując zasadę braku możliwości realizacji budynków wyższych niż tężnie solankowe, z wyjątkiem terenu objętego obowiązującym MPZP. Uznano, iż wysokość ta nie będzie miała wpływu na ekspozycję tężni solankowych w krajobrazie miasta.



Rysunek 9. Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

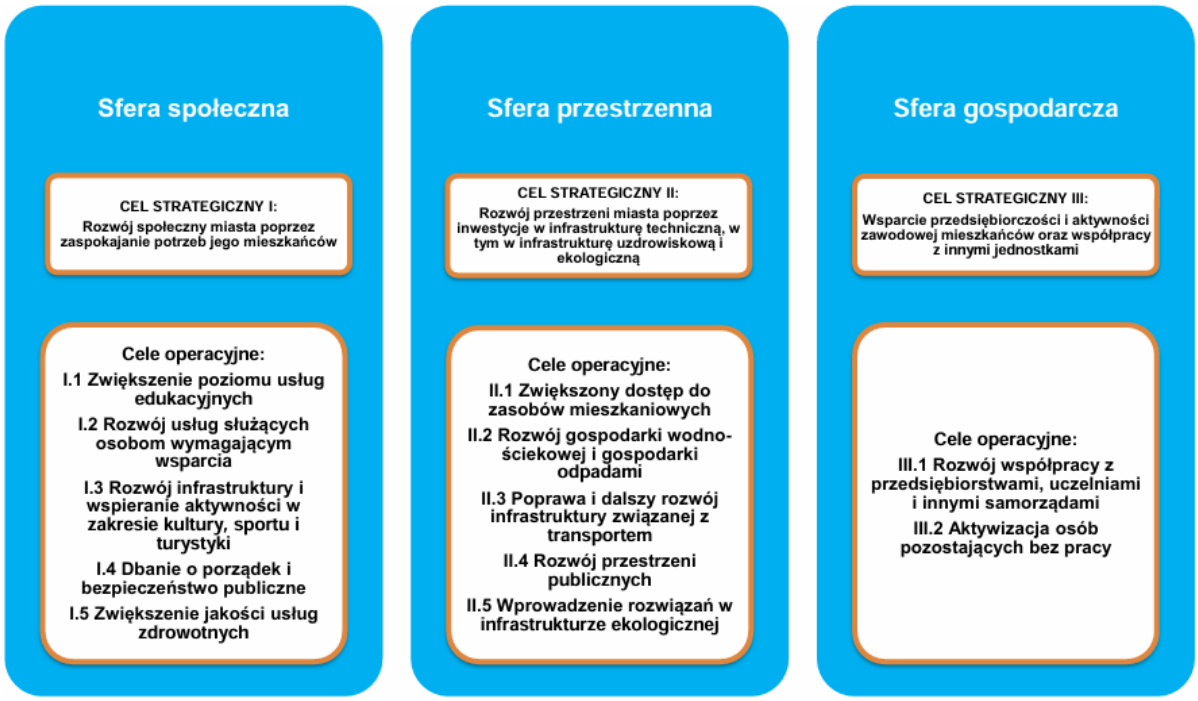
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:

V.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia rozwoju miasta Ciechocinka na lata 2023-2030 (projekt) w Strategii określono wizję rozwoju:

Gmina Miejska Ciechocinek w 2030 roku to Gmina o zwiększonej ofercie edukacyjnej, kulturalnej, sportowej i zdrowotnej, w tym w szczególności uzdrowiskowej. To Gmina o zwiększonym dostępie do usług edukacyjnych, a także urozmaiconej ofercie dla osób, które wymagają wsparcia w codziennym życiu oraz nastawiona na aktywność kulturalno-sportową. To Gmina, której zabytki wpisane są na listę światowego dziedzictwa UNESCO. To również Gmina stawiająca na porządek i bezpieczeństwo publiczne z atrakcyjnymi i jednolitymi wizualnie, zadbanymi miejscami publicznymi, a także o wysokim poziomie ochrony zdrowia. Gmina Miejska Ciechocinek w 2030 r. to Gmina o rozbudowanej infrastrukturze technicznej, w tym uzdrowiskowej i ekologicznej, stawiająca na zieleń, porządek i czyste powietrze. To Gmina ze zwiększonymi zasobami mieszkaniowymi oraz z rozwiniętą gospodarką wodno-ściekową i odpadową. To także Gmina, która stawia na silny rozwój infrastruktury związanej z transportem. Gmina Miejska Ciechocinek w 2030 roku to wreszcie Gmina stawiająca na wsparcie przedsiębiorczości i aktywizację zawodową oraz współpracę z innymi jednostkami. To Gmina, gdzie kwitnie współpraca z przedsiębiorstwami, uczelniami oraz innymi samorządami, w tym z zakresu aktywizacji osób pozostających bez pracy. Dla realizacji ww. wizji rozwoju określono cele strategiczne:

Schemat 2. Cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym



Zdefiniowano model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w którym wskazano najważniejsze czynniki warunkujące jego rozwój:

- główne struktury miasta oraz elementy infrastruktury społecznej
- system powiązań przyrodniczych

- główne korytarze i elementy sieci transportowych
- główne elementy infrastruktury technicznej
- pozostałe główne elementy kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta

Ponadto określono ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście w następujących zakresach:

- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu -
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej
- zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688)
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Uwzględnienie ustaleń Strategii w Planie ogólnym:

Rozwój przestrzenny miasta uzdrowiskowego warunkuje przebieg stref ochrony uzdrowiskowej: A, B, C, które charakteryzują się zróżnicowanymi ograniczeniami w zagospodarowaniu, i które stanowiły w Strategii podstawę określenia głównych stref strukturalnych miasta.

W strefie strukturalnej uzdrowiskowej (strefa A ochrony uzdrowiskowej) w Planie ogólnym wprowadzono strefy: SJ, SW – wyłącznie dla istniejącej zabudowy, SU, SN, SO, SI.

W strefie strukturalnej usługowej i mieszkaniowo-wielofunkcyjnej (strefa B i C ochrony uzdrowiskowej) w Planie ogólnym wprowadzono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SI, SN, SC, SG, SO, SK

W strefie strukturalne zieleni, usług turystyki i rekreacji i zieleni (strefa B i C ochrony uzdrowiskowej) w Planie ogólnym wprowadzono strefy: SW, SJ, SU, SN, SO.

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie uwzględniono w Planie ogólnym w następujący sposób:

Tabela 10. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju gminy w Planie ogólnym

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie określone w Strategii, w zakresie:	Wyjaśnienie uwzględnienia w Planie ogólnym
zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Na obszarach objętych ochroną prawną oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi wyznaczono strefy: SO, SN.

	Dla obszaru rezerwatu przyrody „Ciechocinek" oraz obszarów Natura 2000 wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów je ustanawiających – strefę SO.
zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne i określając wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono wnioski WKZ.
kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	Określono strefy dla nowej zabudowy mieszkaniowej zarówno w obrębie granicy obowiązujących MPZP oraz wyznaczonego OUZ, jaki w nowych terenach kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, dążąc m.in. do koncentracji zabudowy, przy uwzględnieniu stref ochrony uzdrowiskowej.
zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688)	Nie wyznaczono strefy SH.
zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację ICP.
kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji komunikacji oraz infrastruktury.
zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	Wyznaczono strefę SO w otoczeniu zwartej zabudowy; w terenach o wysokich walorach przyrodniczych, w tym chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, uniemożliwiającą lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przy określaniu pozostałych stref planistycznych wzięto pod uwagę przepisy szczególne.
zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Miasto Ciechocinek to gmina miejska, stąd tereny upraw polowych znajdują się szczątkowo tylko w północnej części miasta. Nie zakłada się rozwoju rolnictwa, a jedynie rozwój ogrodów społecznych. Na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo wyznaczono w głównej mierze strefę SO. Na obszarach występowania gruntów leśnych wyznaczono strefę SO i SN i SJ – przy czym ostatnią wyłącznie ze względu na obowiązujący MPZP – profil dodatkowy obejmuje teren lasu.
zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W mieście brak obszarów zdegradowanych, rewitalizacji, wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Źródło: Analizy własne

V.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W **Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r).** zidentyfikowano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Terenu miasta Ciechocinek dotyczy (nr zadania z tabeli w PZPW) zadanie nr 2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze

Uwzględnienie ustaleń Planu województwa w Planie ogólnym:

2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze – miasto Ciechocinek to gmina miejska, a w granicach miast nie obowiązuje ochrona gruntów rolnych klas

bonitacyjnych I-III wynikająca z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niemniej planując określone strefy brano pod uwagę ideę koncentracji zabudowy. Tym samym umożliwiono realizację ICP.

W Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.) określono Model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniający trzy systemy regionalne: przyrodniczy, osadniczy, transportowy; kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa; zidentyfikowane obszary wymagające rozwiązania sytuacji problemowej; założenia polityki terytorialnej.

Spośród ww. miasta Ciechocinka dotyczy:

- System przyrodniczy, w tym wyznaczone obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo
- System osadniczy
- System transportowy
- Założenia polityki terytorialnej
- Obszary strategicznej interwencji
- Projekty kluczowe:

Uwzględnienie ustaleń Strategii województwa w Planie ogólnym:

System przyrodniczy

W Planie ogólnym uwzględniono system przyrodniczy obejmujący obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz obszary korytarza ekologicznego PAN. Na obszarach objętych ochroną prawną oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi wyznaczono głównie strefy: SO, SN.

Dla obszarów rezerwatu „Ciechocinek" oraz obszaru Natura 2000 wyznaczono strefę 1SO. Dla obszaru OCHK „Nizina Ciechocińska" wyznaczono strefy zgodnie z dokumentem go ustanawiającym uwzględniając określone odstępstwa oraz obecny stan zagospodarowania.

System osadniczy

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SU, SW, SJ, SP, SI, umożliwiające wielofunkcyjny rozwój miasta jako ośrodka o znaczeniu lokalnym w systemie osadniczym województwa kujawsko-pomorskiego.

System transportowy

Infrastruktura kluczowa dla dostępności międzyregionalnej – droga wodna – w Planie ogólnym określono strefę 18SO umożliwiająca realizację infrastruktury transportowej.

Infrastruktura transportowa obsługująca kluczowe zewnętrzne relacje transportowe województwa kujawsko-pomorskiego: Międzynarodowa Droga Wodna E40 - w Planie ogólnym określono strefę 18SO umożliwiającą realizację infrastruktury transportowej.

Drogi wojewódzkie zidentyfikowane jako drogi o kluczowym znaczeniu dla spójności komunikacyjnej województwa: DW266 – w Planie ogólnym określono strefę 2SK.

Gmina wymagająca wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym.

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SP, SU umożliwiające lokalizację działalności gospodarczej, w tym stref gospodarczych.

Kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa:

Miasto Ciechocinek zostało wskazane jako jedno z trzech w regionie uzdrowisk – w Planie ogólnym przy określaniu stref kierowano się przebiegiem stref ochrony uzdrowiskowej i wynikających z tego ograniczeń i wymogów w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

Założenia polityki terytorialnej:

Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy, w tym w zakresie kształtowania wspólnej sieci infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Obszary strategicznej interwencji:

W strategii rozwoju województwa określono obszary strategicznej interwencji na poziomie regionalnym, wśród których miasta Ciechocinek dotyczy:

- OSI Miejski obszar funkcjonalny Bydgoszczy i Torunia – miasta Torunia

Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami objętymi OSI oraz samorządem miasta i samorządem Województwa Kujawsko-pomorskiego w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy.

Projekty kluczowe

Terenu miasta Ciechocinek dotyczy projekt kluczowy: nr 462. Pakiet projektów mających na celu modernizację i wykorzystanie istniejącej infrastruktury kolejowej na rzecz spójności województwa. Projekt dotyczy prac na linii kolejowej nr 245 Aleksandrów Kujawski – wyznaczono strefę 1SK, tym samym umożliwiono realizację projektu kluczowego.

V.3. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

Rezerwat przyrody Ciechocinek - leśny; 81,23 ha; zachowanie rzadkich w tej części Polski niżowej zbiorowisk leśnych – subkontynentalnego grądu w odmianie kujawskiej oraz dąbrowy świetlistej z udziałem chronionych i rzadkich gatunków roślin. Obszar posiada plan ochrony - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Ciechocinek" Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego Dz. Urz. z 2017 r. poz. 5181

Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej -

Uchwała Nr XI/257/19 Sejmiku Woj. Kuj.-Pom. z 13.11.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 6119); Uchwała zmieniająca Nr XLIII/891/23 z 27.11.2023 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 7398)

Natura 2000 -

Nazwa: Nieszawska Dolina Wisły - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Nieszawska Dolina Wisły (PLH040012) (Dz. U. z 2022 r. poz. 124); Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 1 sierpnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Nieszawska Dolina Wisły PLH040012

Nazwa: Ciechocinek - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ciechocinek (PLH040019) (Dz. U. z 2017 r. poz. 542); Zarządzenie nr 0210/29/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ciechocinek PLH040019

Nazwa: Dolina Dolnej Wisły - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133); Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 25 maja 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003

Pomniki przyrody -

Dąb szypułkowy - Quercus robur – Ciechosław - ul. Żelazna przy Teatrze Letnim (Uchwała nr XXI/150/25 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie pomnika przyrody na terenie Gminy Ciechocinek)

Dąb szypułkowy - Quercus robur – Konstanty - na terenie działki o numerze ewidencyjnym 176/12, położnej w parku Zdrojowym (Uchwała nr XXII/164/25 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 21 października 2025 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody)

Na obszarze rezerwatu przyrody Ciechocinek wyznaczono strefę: 1SO; Obszar chronionego krajobrazu obejmuje całe miasto, stąd dotyczy wszystkich wyznaczonych stref, Obszary Natura 200 znajdują się w strefach: 1SO, 18SO, 1SN, a pomniki przyrody znajdują się w strefach 31SU i 2SN.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W Gminie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%);
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%);

Występują wały przeciwpowodziowe.

W Planie ogólnym dla ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 10%, 1% oraz wałów przeciwpowodziowych wyznaczono strefę 1SO, 18SO i 1SN. W obrębie pasa szerokości 50 m od stopy wału nie wyznacza się nowych terenów umożliwiających wznoszenia obiektów budowlanych – zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem przyjęto strefy: 18SO, 1SP, 1SU, 2SJ, 4SJ, 5SJ (obowiązuje MPZP), 6SJ, 1SN – wszystkie mają profil funkcjonalny obejmujący tereny zieleni naturalnej.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie miasta znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. W Planie ogólnym przy określaniu stref uwzględniono sieci i urządzenia melioracji wodnych, w tym poprzez określenie strefy SN i SO.

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie Gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie Gminy nie występują strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. Wokół zbiorowych ujęć wody ustanowione są strefy ochrony bezpośredniej w granicach działek na, których się znajdują.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W Gminie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie Gminy występują tereny i obszary górnicze – Ciechocinek kopalina - wody lecznicze, nie występuje filar ochronny.

Z racji specyfiki terenów górniczych tworzonych dla surowców jakim są wody solanki, lecznicze i termalne, tj. zajmujących znaczne przestrzenie przy jednocześnie małym obszarze górniczym, dla całości terenów górniczych nie wyznaczono strefy SG, gdyż wymagałoby to określenia dla ok. 2/3 obszaru miasta stref SG. Oznacza to, że większość miasta, w tym tereny zabudowy usług uzdrowiskowych, ścisłej zabudowy miasta o różnorodnych funkcjach, musiałyby być określone jako strefy SG. Uniemożliwiono by w ten sposób funkcjonowanie istniejących ww. funkcji: zabudowy mieszkaniowej, usług, itp., a więc funkcjonowanie i rozwój miasta w ogóle. Stąd uznano za zasadne określenia strefy SG tylko dla terenów jeszcze wolnych, niezagospodarowanych, zgodnie z wydaną koncesją na wydobycie ww. kopaliny.

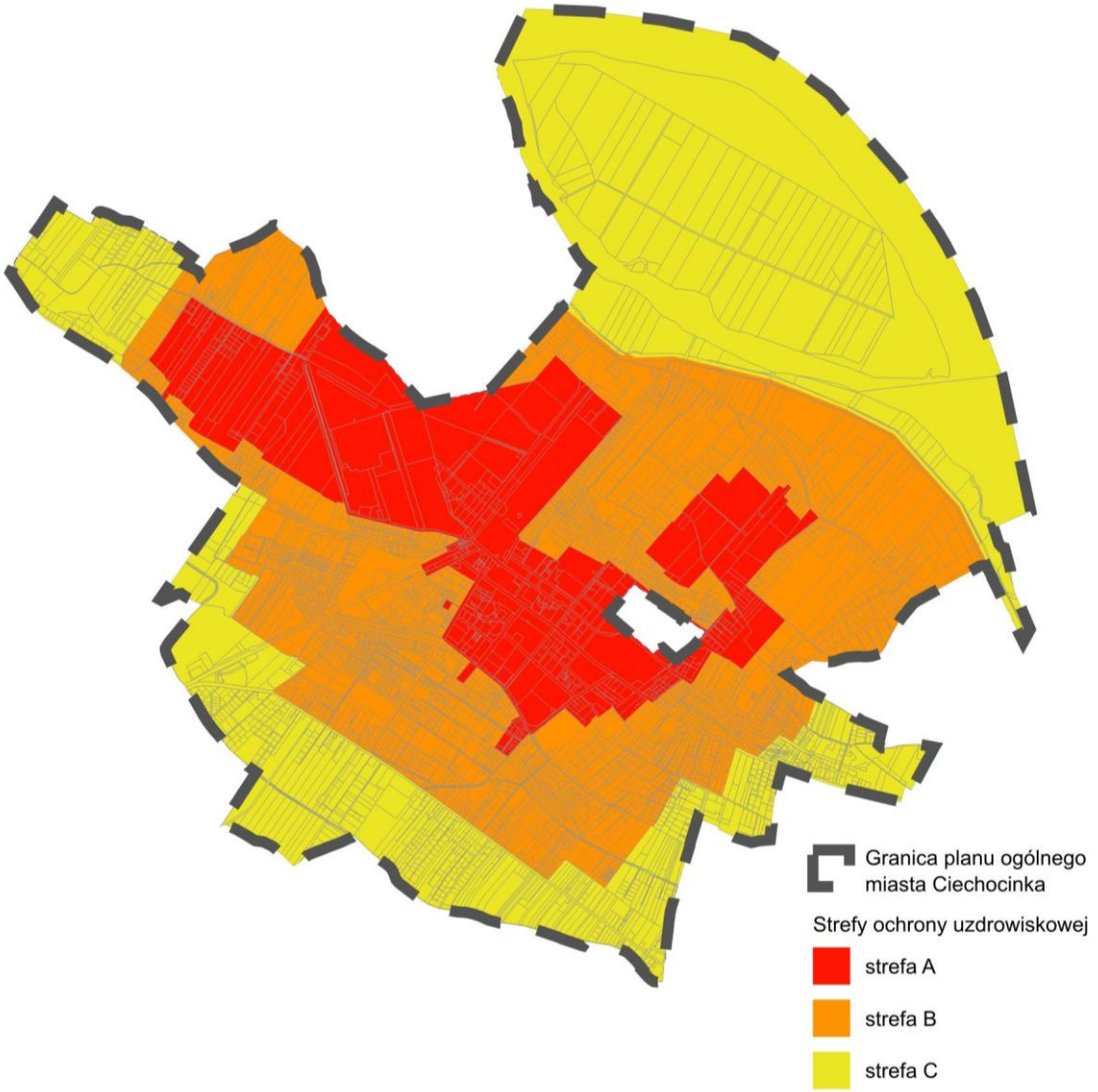
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Gminy występują udokumentowane złoże surowców naturalnych. Są to solanki, wody termalne i wody lecznicze – ujęcie nr 11, 14, 16, 19a. Ujęcia znajdują się w ścisłym, zainwestowanym centrum miasta. W granicach obszaru zasobowego, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i MPZP wrysowano strefy: 1SG, 4SI, 46SJ, 51SJ, 12SO, 2SN, 3SN, 37SW, 5SN, 21SN, 42SW, 77SJ, 78SJ, 72SJ, 12SU, 21SU, 29SU, 31SU, 33SU, 34SU, 35SU, 43SU.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Gminy występują obszary ochrony uzdrowiskowej, Gmina jest gminą uzdrowiskową.

W strefie A ochrony uzdrowiskowej nie wprowadzono stref funkcjonalnych umożliwiających wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem oraz potrzebami rozwoju funkcji uzdrowiskowych wprowadzono strefy: SJ, SW – wyłącznie dla zabudowy istniejącej oraz SU, SN, SI, SO, SK.



Rysunek 10. Strefy ochrony uzdrowiskowej

Źródło: Opracowanie własne

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 Z PÓŹN. ZM.), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W mieście ustanowiono pomnik historii "Ciechocinek - zespół tężni i warzelni soli wraz z parkami Tężniowym i Zdrojowym". Stanowi on zespół tężni i warzelni soli wraz z parkami Tężniowym i Zdrojowym" obejmuje historycznie ukształtowaną przestrzeń zakładu przemysłu solnego i uzdrowiska z powiązanymi funkcjonalnie budowlami, budynkami, urządzeniami oraz parkowymi strefami

rekreacyjnymi. Ustanowiono dla niego następujące strefy: 1SP, 2SN, 8SU, 19S, 20SN, 21SN, 5SI, 6SI, 7SI, 1SO.

W obszarze objętym planem ogólnym, do wojewódzkiej ewidencji zabytków zostało wpisanych 254 obiektów, w tym 50 zostało wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.

Tabela 11. Zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	**Rejestr zabytków** / Ewidencja zabytków	
1.	układ urbanistyczny		XIX w. 2 ćw./XX w	ew. zab.	
	ZESPÓŁ PARKU TĘŻNIOWEGO:	**teren Parku Tężniowego**	**od 1880**	**1993. 10. 29 - A/1473**	
2.	**Park Tężniowy**				
3.	**d. szpital uzdrowiskowy (izolatka}, ob. pensjonat "Przy Tężniach", Tężniowa 14**				
4.	**budynek przebieralni basenu termo solankowego, Al. Pojednania**		**1930**		
5.	**budynek pompowni solanki - hydrofonia**		**2 poł. XIX**		
	ZESPÓŁ PŁYWALNI SOLANKOWO - TERMALNEJ:	**teren Parku Tężniowego**		**22. 01. 2020 r. - A/1771**	**obiekty zlokalizowane na terenie wpisu do rejestru zabytków Parku Tężniowego - 1993.10.29 - A/1473**
6.	**budynek filtrów z natryskami i fontanną przy basenie termosolankowym**		**1931-1932**		
7.	**niecka basenu kąpielowego termosolankowego**		**1931-1932**		
8.	**dolne tarasy budynku głównego z przebieralniami**		**1931-1932**		
9.	**dwie plaże**		**1931-1932**		
10.	**dwa pawilony służące jako magazyny na leżaki**		**1931-1932**		
11.	**basen kąpielowy w ogródku jordanowskim**		**1931-1932**		
12.	**przebieralnia przy basenie w ogródku jordanowskim**		**1931-1932**		
13.	rezerwuar solankowy przy budynku pompowni solanki	teren Parku Tężniowego	ok.1900	ew. zab.	
14.	pomnik St. Staszica		1961	ew. zab.	
15.	skwer z zegarem kwietnym			ew. zab.	
	ZESPÓŁ TĘŻNI:	**teren Parku Tężniowego**		**1958.10.28 -A/1399 obiekty zlokalizowane również na terenie wpisu do rejestru zabytków Parku Tężniowego - 1993. 10. 29 -A/1473**	
16.	**tężnia I**		**1827-1828**		
17.	**tężnia II**		**1827-1828**		
18.	**tężnia III**		**1859**		
19.	**budynek obudowy źródła solankowego 17**		**1836**		
	ZESPÓŁ WARZELNI SOLI:			**1958.10.28 -A/1399 (wspólny wpis z tężniami)**	
20.	**budynek warzelnia soli**	**Solna**	1824-1833		
21.	**rezerwuar solankowy I**	**teren warzelni soli**	1823-1835		
22.	**rezerwuar solankowy II**				
23.	budynek kantoru przy warzelni soli	Solna 6	l. 20-te XX w.		
	ZESPÓŁ PARKU ZDROJOWEGO	**teren Parku Zdrojowego**		**1994. OS. 11 - A/1303/1-6**	
24.	**Park Zdrojowy**		**1850**		
25.	**pijalnia wód mineralnych tzw. Kursaal, ob. Kawiarnia "Bristol" i sala koncertowa**		**1880-1881**		
26.	**muszla koncertowa**		**1909**		
27.	**kręgielnia**		**1920**		
28.	**budynek maszyny parowej**		**1900 ok.**		
29.	**d. szalet**				
30.	budynek d. kawiarni ,,Bristol", później klubu "Promień", ob. restauracja		1920 ok.	ew. zab. -obiekty zlokalizowane na terenie wpisu do rejestru	

31.	fontanna ,,Żabka"		l. 20-te XX w.	zabytków Parku Zdrojowego - 1994.05.11- **A/1303**
32.	fontanna ,,Jas i Małgosia"		1926	
	ZESPÓŁ PARKU SOSNOWEGO	**teren Parku Sosnowego**	**1875-1889**	**1993. 10. 28 - A/770**
33.	**Park Sosnowy**			
34.	budynek szaletu w parku sosnowym		ok.1920	ew. zab. - zlokalizowany na terenie wpisu do rejestru zabytków Parku Sosnowego - **1993. 10. 28 - A/770**
	ZESPÓŁ ŁAZIENEK:			
35.	**budynek łazienek nr I, tzw. ,,Komitetowe", ob. Zakład Przyrodoleczniczy**	**Kościuszki 14**	**1845-1849**	**1964. 11. 23- A/1463**
36.	**budynek łazienek nr II, tzw. Skarbowe (ob. hotel)**	**Raczyńskich 6**	**1833-1838**	
37.	**budynek łazienek nr III, tzw. Bankowe**	**Raczyńskich 4 / Armii Krajowej**	**1898-1900**	
38.	**budynek łazienek nr IV, ob. szpital uzdrowiskowy 1**	**Armii Krajowej 6**	**1906**	
39.	**willa ,,Mała Romana", d. sanatorium nr 3**	**Kościuszki 16**	**XIX w. 3 ćw.**	
40.	zieleniec tzw. partery Z. Hellwiga	Armii Krajowej (na dł. od ul. Mickiewicza do Zdrojowej)	1934	ew. zab.
41.	pergola w dawnym ogrodzie różanym	Armii Krajowej, obszar parterów Hellwiga	l. 30-te XX w.	ew. zab.
42.	**budynek hotelu, kasyna i restauracji "Europa"**	**Armii Krajowej 4 /Zdrojowa 1/3**	**1929-1932**	**1985. 06. 5 - A/1220**
43.	budynek oficyny (d. kuchnia i jadłodajnia przy Willi Romana)	Armii Krajowej 9	l. 20-te XX w.	ew. zab.
44.	willa "Aleksandria"	Armii Krajowej 10/ Szmurły 5a	l. 20-te XX w.	ew. zab.
45.	kapliczka z figurą NMP	Armii Krajowej/ 3-go Maja	l. 30-te XX w.	ew. zab.
46.	dom	Berna 16	XX w. 20 lata	ew. zab.
47.	dom	Berna 27	XX w. 20 lata	ew. zab.
48.	dom	Berna 86	XX w. 20 lata	ew. zab.
49.	dom	Berna 92	XX w. 20 lata	ew. zab.
50.	dom	Brata Alberta 3	l. 30-te XX w.	ew. zab.
51.	dom, ob. dom zakonny sióstr Św. Wincentego a Paulo	Brata Alberta 6	20 lata XX w.	ew. zab.
52.	pensjonat, ob. dorn	Brata Alberta 10/12	l. 30-te XX w.	ew. zab.
53.	dom	Broniewskiego 2	1915 ok.	ew. zab.
54.	dom	Broniewskiego 3	1930 ok.	ew. zab.
55.	dom	Broniewskiego 5	1900-1915	ew. zab.
56.	budynek handlowy	Broniewskiego 13	20 lata XX w.	ew. zab.
57.	dom	Broniewskiego 21	l. 20-te XX w.	ew. zab.
58.	budynek poczty	Pl. Gdański 1	1932-1934	ew. zab.
59.	**d. Hotel Müllera, ob. LO**	**Kopernika 1**	**1900 po**	**1999. 10. 27 - A/13**
	ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO:			**1998. 12. 30 - A/642/1-3**
60.	**dworzec kolejowy**	**Kopernika 4**	**1901-1902**	
61.	**dworzec kolejowy stary**	**Kopernika 6a**	**1870 ok.**	
62.	**zieleń towarzysząca**			
63.	budynek magazynu kolejowego tzw. "piwnica", ob. gastronomia	Kopernika 4		ew. zab. - na terenie wpisu do rejestru zabytków zespołu dworca kolejowego - **1998. 12. 30 - A/642**
64.	**budynek teatru letniego**	**Kopernika 3**	**1888-1890**	**1984. 11. 8 - A/691**

65.	skwer przy teatrze	Kopernika	1 poł. XX w.	ew. zab.
66.	dom	Kopernika 8	ok.1900	ew. zab.
67.	dom	Kopernika 13	l. 20-te XX w.	ew. zab.
68.	dom	Kopernika 14	l. 20-te XX w.	ew. zab.
69.	dom, ob. hotel	Kopernika 15	ok. 1930	ew. zab.
70.	dom	Kopernika 15a	ok. 1930	ew. zab.
71.	dom	Kopernika 17	1 ćw. XX w.	ew. zab.
72.	budynek szkoły podstawowej	Kopernika 18	1925-1939	ew. zab.
73.	dom, ob. UM Ciechocinek	Kopernika 19	1 ćw. XX w.	ew. zab.
74.	dom	Kopernika 20	l. 20-te XX w.	ew. zab.
75.	budynek administracyjny	Kopernika 21	1 ćw. XX w.	ew. zab.
76.	dom	Kopernika 21 a	1 ćw. XX w.	ew. zab.
77.	dom	Kopernika 23	1939	ew. zab.
78.	dom	Kopernika 27	1875-1900	ew. zab.
79.	aleja lipowo-jarząbowa	Kościuszki		ew. zab.
80.	**pałacyk zarządu uzdrowiska, ob. siedziba dyrekcji wraz z działką nr 716/2 i zielenią towarzyszącą**	**Kościuszki 10**	**1900 ok.**	**1999. 10. 27-A/12/1-2**
	willa „Mała Romana" - patrz zespół łazienek	*Kościuszki 16*		*wpisana do rejestru zabytków z zespołem Łazienek jako d. sanatorium nr 3 -* ***1964. 11. 23-A/1463***
81.	pensjonat "Pod Orłem", ob. sanatorium	Kościuszki 16 c	1920 ok.	ew. zab.
82.	**willa "Romana" wraz z działką nr 719/4**	**Kościuszki16 b**	**1865-1870**	**1997. 04. 28 - A/650**
83.	**pensjonat „Home"**	Kościuszki 20	ok.1920	ew. zab.
84.	willa Wodzińskich (ob. sanatorium Zachęta)	Kościuszki 24	1869	ew. zab.
85.	skwer	Kościuszki/ 3 Maja		ew. zab.
86.	**dworek Prezydenta RP**	**Leśna 1**	**1932-1933**	**2005.10.10 -A/771**
87.	aleja bukowa	Lipnowska		ew. zab.
88.	willa "Janówka"	Lorentowicza 5	1900 ok.	ew. zab.
89.	dom	Lorentowicza 7	1900 ok.	ew. zab.
90.	willa "Dębowa", ob. dom	Lorentowicza 9	ok.1900	ew. zab.
91.	oficyna przy willi „Dębowa", ob. dom	Lorentowicza 9	ok. 1900	ew. zab.
92.	Willa „Oleńka"	Lorentowicza 11	1900 ok.	ew. zab.
93.	aleja klonowa	3 Maja		ew. zab.
94.	willa „Victoria"	Mickiewicza 4	l. 30-te XX w.	ew. zab.
95.	pensjonat "Jedynaczka", ob. dom	Mickiewicza 14	1897	ew. zab.
96.	aleja lipowo - klonowo - jesionowa	Mickiewicza		ew. zab.
97.	skwer	Mickiewicza		ew. zab.
98.	dom	Narutowicza 5	1903	ew. zab.
99.	dom	Narutowicza 7	1939	ew. zab.
100.	dom	Narutowicza 9	1920 ok.	ew. zab.
101.	oficyna	Narutowicza 9	ok. 1920	ew. zab.
102.	dom	Narutowicza 11	1939	ew. zab.
103.	dom	Narutowicza 17	XIX w.4 ćw.	ew. zab.
104.	dom	Narutowicza 30	1930 ok.	ew. zab.
105.	dom	Narutowicza 39	XX w. 20-30 l.	ew. zab.
106.	dom	Narutowicza 41	1925-1931	ew. zab.
107.	budynek d. szkoły podstawowej, ob. dom	Narutowicza 56 /Kopernika 22	XX w. 20-30 l.	ew. zab.
108.	dom	Narutowicza 58	1920 ok.	ew. zab.

109.	dom	Narutowicza 61	1900 ok.	ew. zab.
110.	dom	Narutowicza 67	1900 ok.	ew. zab.
111.	aleja lipowa	Narutowicza		ew. zab.
112.	skwer	Nieszawska		ew. zab.
113.	willa „Konstancja", ob. dom	Nieszawska 17/ Armii Krajowej		ew. zab.
114.	dom	Nieszawska 18	XIX w. k.	ew. zab.
115.	dom	Nieszawska 20	XIX w. k.	ew. zab.
116.	wieża ciśnień	Nieszawska 21	1900 ok.	ew. zab.
117.	willa "Biały Dworek", ob. dom	Nieszawska 24	1920 ok.	ew. zab.
118.	dom	Nieszawska 39	1920 ok.	ew. zab.
119.	dom	Nieszawska 55		ew. zab.
120.	dom	Nieszawska 67		ew. zab.
121.	dom	Nieszawska 143		ew. zab.
122.	**kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Piotra i Pawła z otaczającym drzewostanem**	**Ks. Owczarka**	**1873-1884**	**1998. 08. 12 - A/488**
123.	budynek hali targowej	Piekarska 1/Broniewskiego 6/Stolarska 3a	I. 20-teXXw.	ew. zab.
124.	willa "Zachęta"	Piłsudskiego 5	1900 ok.	ew. zab.
125.	willa "Ormuz" (wł. ,,Ormuzd")	**Piłsudskiego 5 a**	**1881**	**1993. 05. 5 - A/730**
126.	dom	Przechodnia 6		ew. zab. *
127.	**pensjonat "Kościuszko"**	Raczyńskich 5	1900 ok.	ew. zab.
128.	willa "Sienkiewiczówka"	Sienkiewicza 2		ew. zab.
129.	Oficyna przy willi Konstancja	Sienkiewicza 4		ew. zab.
130.	kapliczka przydrożna z figurą NMP	Słońsk Górny		ew. zab.
131.	cmentarz mennonicki	Słońsk Górny	2 poł. XIX w.	ew. zab.
132.	**chałupa olenderska**	**Słońsk Górny 20**	**1783**	**1989. 12. 14 - 271/A**
133.	dom	Słońsk Górny 62		ew. zab.
134.	chałupa olenderska ob. dom	Słońsk Górny 78		ew. zab.
135.	dom zakonnv	Słońska 4		ew. zab.
136.	dom	Słowackiego 3		ew. zab.
137.	dom	Słowackiego 11	1900 ok.	ew. zab.
138.	dom, ob. pensjonat "Kujawianka"	Słowackiego 15	1920 ok.	ew. zab.
139.	budynek zakładu produkcyjnego wód mineralnych "Krystynka"	Solna 6	XX w. 20 lata	ew. zab.
140.	dom	Solna 8	XX w. 50 lata	ew. zab.
141.	dom	Solna 10	20 lata XX w.	ew. zab.
142.	dom	Sportowa 3	20 lata XX w.	ew. zab.
143.	budynki produkcyjne (d. rzeźnia)	Sportowa 8	20 lata XX w.	ew. zab.
144.	dom z częścią gospodarczą	Sportowa 16	I. 20-te XX w.	ew. zab.
145.	dom	Sportowa 17	I. 50-te XXw.	ew. zab.
146.	krzyż przydrożny	Sportowa	1.30 XX w. przed. l.70	ew. zab.
147.	willa "Quo Vadis" (ob. sanatorium)	Staszica 4	1920 ok.	ew. zab.
148.	dom	Staszica 6	1928	ew. zab.
149.	dom	Stolarska 2	20 lata XX w.	ew. zab.
150.	dom	Stolarska 6 a	30 lata XX w.	ew. zab.
151.	pensjonat, ob. hotel	Stolarska 10	20 lata XX w.	ew. zab.
152.	dom	Stolarska 11	ok.1900	ew. zab.
153.	dom	Stolarska 11a	ok. 1900	ew. zab.
154.	dom	Stolarska 12	ok. 1900	ew. zab.

155.	dom	Stolarska 14	ok. 1900	ew. zab.
156.	aleja jesionowa	Stolarska		ew. zab.
157.	aleja jesionowa	Strażacka		ew. zab.
158.	willa "Wołynianka", ob. dom	Szmurły 12/Leśna 5	ok. 1900	ew. zab.
159.	willa "Raciążanka",ob. hotel	Szmurły 14	ok. 1900	ew. zab.
160.	willa "Mazowsze"	Szmurły 16	ok. 1920	ew. zab.
161.	oficyna pensjonatu ,,Mazowsze", ob. dom	Szmurły 16/ Lorentowicza 19	l. 20-te XX w.	ew. zab.
162.	aleja jesionowa	Szmurły		ew. zab.
163.	pomnik pamięci Romualda Traugutta	Traugutta	1929,odbud.1945	ew. zab.
164.	skwer przy pomniku R. Traugutta	Traugutta		ew. zab.
165.	budynek sanatorium "Grażyna"	Traugutta 4	1920 po	ew. zab.
166.	budynek sanatoryjny ,,JUR", ob. sanatorium "Grażyna"	Traugutta 6	1920 po	ew. zab.
167.	dom	Traugutta 12	1930 ok.	ew. zab.
168.	dom	Traugutta 14	1900 ok.	1983. 09. 1 - A/1241
169.	dom	Traugutta 16	1920 ok.	ew. zab.
170.	dom	Traugutta 28	1900 ok.	ew. zab.
171.	dam	Traugutta 28 a	XX w. 20 lata	ew. zab.
172.	dom	Traugutta 32/34	l. 30-te XX w.	ew. zab.
173.	aleja klonowo - jaworowa	Tężniowa		ew. zab.
174.	willa "Nadwiślanka"	Warzelniana 3	XIX w. k.	ew. zab.
175.	dam	Warzelniana 8	20 lata XX w.	ew. zab.
176.	dom	Wesoła 1	1905	ew. zab.
177.	dom	Wesoła 2	20 lata XX w.	ew. zab.
178.	dom	Wesoła 3	20 lata XX w.	ew. zab.
179.	dam	Wesoła 4	20 lata XX w.	ew. zab.
180.	dom	Wesoła 5	20 lata XX w.	ew. zab.
181.	dom	Wesoła 7	20 lata XX w.	ew. zab.
182.	dom	Wesoła 9	20 lata XX w.	ew. zab.
183.	dom	Wesoła 12	20 lata XX w.	ew. zab.
184.	dom	Wesoła 14	20 lata XX w.	ew. zab.
185.	dom	Wesoła 17	1928	ew. zab.
186.	dom	Wesoła 19	1927	ew. zab.
187.	dom	Wesoła 20	1894	ew. zab.
188.	oficyna	Wesoła 20	1894	ew. zab.
189.	dam	Wesoła 26	20 lata XX w.	ew. zab.
190.	dam	Wesoła 42	1898	ew. zab.
191.	dom	Widok 2	1920 ok.	ew. zab.
192.	dam	Widok 3	1930	ew. zab.
193.	willa „Zielony Dworek"	Widok 4	1920 ok.	ew. zab.
194.	budynek Caritas	Widok 5	1920 ok.	ew. zab.
195.	willa "Piast" (ob. hotel)	Widok7	1903-1908	ew. zab.
196.	dom	Widok 8	1925	ew. zab.
197.	dom	Widok 14	l. 20-te XX w.	ew. zab.
198.	oficyna, ob. dam	Widok 14	l. 20-te XX w.	ew. zab.
199.	dom	Widok 16	1902	ew. zab.
200.	dom	Widok 20	ok. 1900	ew. zab.
201.	zespół trzech domów	Widok 22	1925	ew. zab.
202.	dom	Widok 24	1930	ew. zab.
203.	dom	Widok 26	ok.1930	ew. zab.

204.	dom	Widok 32	l. 20-te XX w.	ew. zab.	
205.	budynek plebanii	Wojska Polskiego 1		ew. zab.	
206.	pensjonat "Świtezianka", ob. hotel	Wojska Polskiego 2/ Mickiewicza	1897-1900	ew. zab.	
207.	pensjonat "Warszawianka", ob. hotel	Wojska Polskiego 2/ Mickiewicza 16	1897-1900	ew. zab.	
208.	**cerkiew prawosławna (polowa)**	**Wojska Polskiego 3 (ob. Woj. Polskiego 5)**	**1894**	**1995. 09. 4 - A/673**	Poza obszarem opracowania
209.	dam	Wojska Polskiego 11	lata 20-te XX w.	ew. zab.	
210.	dom	Wojska Polskiego 14	20 lata XX w.	ew. zab.	
211.	dom I drewniany, ob. pensjonat	Wojska Polskiego 17	lata 20-te XX w.	ew. zab.	
212	dom II, ob. pensjonat	Wojska Polskiego 17	lata 20-te XX w.	ew. zab.	
213.	dom	Wojska Polskiego 19	lata 30-te XX w.	ew. zab.	
214.	dom	Wojska Polskiego 21	lata 30-te XX w.	ew. zab.	
215.	dom	Wojska Polskiego 22	1930	ew. zab.	
216.	dom	Wojska Polskiego 25	1933	ew. zab.	
217.	dom	Wojska Polskiego 29	1903	ew. zab.	
218.	dom	Wojska Polskiego 31	lata 20-te XX w.	ew. zab.	
219.	dom	Wojska Polskiego 35	ok. 1900	ew. zab.	
220.	dom	Wojska Polskiego 36	1932	ew. zab.	
221.	dom	Wojska Polskiego 44	lata 30-te XX w.	ew. zab.	
	ZESPÓŁ CMENTARZA PARAFIALNEGO :	**Wołuszewska 48**			
222.	**cmentarz parafialny rzymskokatolicki**		**XIX w. I poł.**	**1996. 12. 06 -A/653/1-3**	
223.	**brama** i **ogrodzenie cmentarza**		**XIX w. I poł.**		
224.	**starodrzew**				
225.	cmentarz żydowski	Wołuszewska 50		ew. zab.	
226.	dom	Wołuszewska 5	1920	ew. zab.	
227.	dom	Wołuszewska 7	1924	ew. zab.	
228.	dom	Wołuszewska 24/26	1920	ew. zab.	
229.	dom	Wołuszewska 28/30	1920	ew. zab.	
230.	dom	Wołuszewska 33	1929	ew. zab.	
231.	dom	Wołuszewska 34	1928	ew. zab.	
232.	dom	Wołuszewska 35	1922	ew. zab.	
233.	dom	Wołuszewska 37	1926	ew. zab.	
234.	dom	Wołuszewska 39	1928	ew. zab.	
235.	Krzyż przydrożny	Wołuszewska	l. 30 XX w., po 2000	ew. zab.	
236.	skwer	Wołuszewska		ew. zab.	
237.	**fontanna "Grzyb" - obudowa źródła solankowego 11 wraz z częścią działki nr 715/1**	**Zdrojowa**	**1926**	**2017. 04. 2017 - A/1721**	
238.	skwer przy fontannie ,,Grzyb"	Zdrojowa/Kościuszki/Armii Krajowej	1926 ok.	ew. zab.	
239.	budynek Hotelu Müllera- stara część wraz z dz. nr 1158/1	**Zdrojowa 2 / Kościuszki**	**1851 ok.**	**1987. 05. 19 -A/684**	
240.	**budynek ,,Dom Adamów", ob. budynek użyteczności publicznej**	**Zdrojowa 2 b**	**1850-1915**	**2003. 09. 01- A/113**	
241.	dom	Zdrojowa 5		ew. zab.	
242.	dom	Zdrojowa 7	XIX w. 2 poł.	ew. zab.	
243.	dom	Zdrojowa 11	1898	ew. zab.	
244.	dom	Zdrojowa 12	1929	ew. zab.	
245.	dom	Zdrojowa 13	1923-1927	ew. zab.	
246.	dom	Zdrojowa 13 b	1923-1927	ew. zab.	

247.	dom	Zdrojowa 14 a	1939	ew. zab.
248.	pensjonat "Pod Lipami"	Zdrojowa 34	1870-1915	ew. zab.
249.	**willa "Kujawianka" wraz z oficyną**	**Zdrojowa 36**	**1903-1908**	**1995. 08. 29 - A/657**
250.	dom	Zdrojowa 41		ew. zab.
251.	dom	Zdrojowa 51		ew. zab.
252.	aleja jesionowa	Zdrojowa		ew. zab.
253.	dom	Żelazna 3	1939 ok.	ew. zab.
254.	budynek kina „Zdrój"	Żelazna 5	XX w. 30 lata	ew. zab.
255.	aleja klonowo - jesionowa fragment (na zielonym szlaku turystycznym „Krystynka" do miejscowości Kuczek gm. Aleksandrów Kuj.)		2 poł. XIX w.	ew. zab.

*Czcionka pogrubiona oznacza wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków. Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 02.03.2026 r.; * - obiekt nie istnieje.*

W gminie 14 stanowisk archeologicznych jest wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 12. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Lp.	miejscowość	gmina	nr stanowiska	nr AZP	nr na AZP	funkcja	kultura	bliższa chronologia	uwagi
1	Wołuszewo	Ciechocinek	3	42-45	20	osada	k. łużycka		
						ślad osadnictwa	k. prapolska	faza D-E	
2	Słońsk Dolny	Ciechocinek	1	42-45	21	cmentarzysko	?	?	archiwalne znana lokalizacja
3	Ciechocinek-Wola	Ciechocinek	1	43-45	15	osada	k. polska	XV-XVII w.	
4	Ciechocinek-Wola	Ciechocinek	2	43-45	16	osada	k. pucharów lejkowatych	neolit	
						osada		pradzieje	
						osada	k. polska	XV-XVII w.	
5	Ciechocinek-Wola	Ciechocinek	3	43-45	17	osada	k. polska	XV-XVII w.	
6	Ciechocinek-Wola	Ciechocinek	4	43-45	18	osada	k. polska	XIV-XVI w.	
7	Ciechocinek	Ciechocinek	10	43-45	24	obozowisko	k. ceramiki sznurowej	neolit/epoka brązu	
8	Ciechocinek	Ciechocinek	12	43-45	26	ślad osadnictwa		pradzieje	
9	Ciechocinek	Ciechocinek	13	43-45	27	osada	k. polska	XIV-XV w.	
10	Podole	Ciechocinek	1	43-45	28	osada		nowożytny XVI-XVII w.	
11	Ciechocinek	Ciechocinek	1	43-45	36	osada	k. pucharów lejkowatych	neolit	archiwalne nie potwierdzone w terenie
12	Ciechocinek	Ciechocinek	2	43-45	37	osada	k. łużycka	epoka brązu	archiwalne nie potwierdzone w terenie
13	Ciechocinek	Ciechocinek	14	43-45	38	?	k. pucharów lejkowatych	neolit	archiwalne nie potwierdzone w terenie
14	Ciechocinek	Ciechocinek	15	43-45	39	cmentarzysko	k. łużycka	epoka brązu	archiwalne nie potwierdzone w terenie
						skarb	k. prapolska	XII w.	

Czcionka pogrubiona oznacza wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków. Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 02.03.2026 r.

Wyznaczanie stref planistycznych w Planie ogólnym nastąpiło z uwzględnieniem występowania poszczególnych obiektów zabytkowych oraz wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku, gwarantującym właściwe ich użytkowanie i zagospodarowanie. W katalogu stref planistycznych dla stref, w których znajdują się ww. obiekty zabytkowe jak i dla stref z nimi sąsiadującymi nadano odpowiednie wartości wskaźnikom urbanistycznym gwarantujące ochronę ww. obiektów oraz prawidłową ich ekspozycję. Dla terenów cmentarzy zabytkowych zostały wyznaczone strefy SC.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dotyczą dwóch działek, dla których określono strefy 1SK oraz 35SU.

Z opracowania wyłączono tereny zamknięte inne, niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu znajdujące się na terenie miasta Ciechocinka.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Gminy zidentyfikowano następujące istniejące i planowane obszary ograniczonego użytkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%)
- pasy o szerokości 50 m od stopy wału
- strefy ochronne od cmentarzy – 50 m dla zabudowy mieszkaniowej, miasto wyposażone jest w sieć wodociągową
- pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej wysokich i średnich napięć 22 m (11 m w obie strony od osi linii dla WN); 14 m (7 m w obie strony od osi linii dla SN)
- strefy kontrolowane od gazociągu DN 150 o nazwie „Odg. SG Ciechocinek”
- strefy od stacji gazowej wysokiego ciśnienia „Ciechocinek”; stacji gazowej
- strefa kontrolowana od realizowanego (w budowie) gazociągu DN 1000 12 m (6 m w obie strony od osi gazociągu)
- pasy eksploatacyjne od gazociągów: 6 m (3 m w obie strony od osi gazociągu) dla DN 1000; 4 m (2 m w obie strony od osi gazociągu) dla DN 150
- strefy ochrony uzdrowiskowej A-C zgodnie ze statutem Uzdrowiska Ciechocinek

Dla ww. obszarów wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z wnioskami złożonymi przez organy posiadające kompetencje w zakresie zarządzania tymi obszarami/sieciami oraz przepisami odrębnymi:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%) – strefy SO i SN
- pasy o szerokości 50 m od stopy wału – SO, SN oraz SP, SU, SJ dla terenów zainwestowanych bądź objętych obowiązującym MPZP
- strefy ochronne od cmentarzy – strefa SU, SO, SN, SK dla terenów istniejącej już zabudowy wyznaczono strefy: SW i SJ zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem
- pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – strefy: SO, SG, SP, SJ

– pasy bezpieczeństwa od gazociągów – strefa SO.
– strefy ochrony uzdrowiskowej – dla strefy A – SJ, SW – wyłącznie dla istniejącej zabudowy oraz SU, SN, SI, SO, SK, dla stref B i C pozostałe funkcjonalności.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie Gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie Gminy nie występują aktualne obszary zdegradowane i rewitalizacji - miasto nie posiada aktualnego gminnego programu rewitalizacji.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie Gminy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne, w tym szczególnie najwyższych klas bonitacyjnych, tj. I-III zostały w pierwszej kolejności przeznaczone pod strefy: SO i SN. Ww. grunty zostały przeznaczone pod inną funkcję niż rolniczą w przypadku uzupełnienia zabudowy istniejącej, umożliwienia rozwoju działalności usługowej (uzdrowiskowej) . Stosowano zasadę, aby w wyniku przeznaczenie gruntów rolnych na inne funkcje niż rolnicze, nie doszło do rozdzieleniu zwartego obszaru terenów użytków rolnych pozostawionych w ich sąsiedztwie. Takie działania planistyczne gwarantują racjonalne gospodarowanie gruntami rolnymi oraz tworzenie harmonijniej i uporządkowanej przestrzeni o charakterze rolniczym.

Grunty leśne i zadrzewione zostały objęte strefami: SO i SN i SJ – przy czym ostatnią wyłącznie ze względu na obowiązujący MPZP – profil dodatkowy obejmuje teren lasu.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie Gminy, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie Gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

V.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/obszary infrastruktury społecznej:

– szkoła podstawowa

- szkoła ponadpodstawowa
- przedszkole, żłobek
- urząd miasta
- ośrodek pomocy społecznej
- biblioteka, centrum kultury
- teatr letni
- kino
- wodny plac zabaw
- boiska sportowe, siłownie zewnętrzne, place zabaw
- przestrzenie publiczne (skwery, zieleńce, parki).

Ww. obiekty/przestrzenie znajdują się w strefach: SU, SJ, SN, SW, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/obszarów infrastruktury społecznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/obszarów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/ciągi infrastruktury transportowej:

- droga wojewódzka
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- drogi niesklasyfikowane
- przystanki autobusowe
- drogi rowerowe
- linia kolejowa

Ww. obiekty/ciągi znajdują się w strefach: SK, SU, SJ, SN, SW, SO, SG, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/ciągów infrastruktury transportowej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/ciągów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/sieci infrastruktury technicznej:

- GPZ Ciechocinek, linie elektroenergetyczne wysokich napięć
- stacja redukcyjno-pomiarowa oraz rurociągi gazowe
- sieci i obiekty (oczyszczalnia i przepompownia ścieków) infrastruktury kanalizacyjnej
- sieci i obiekty infrastruktury wodociągowej oraz studnie wód mineralnych
- stacje bazowe telefonii komórkowej
- PSZOK

Ww. obiekty/sieci znajdują się w strefach: SI, SU, SJ, SN, SW, SO, SG, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/sieci infrastruktury technicznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/sieci i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

V.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).

Na terenie Gminy zidentyfikowano: krajobraz priorytetowy: 04-315.35-90; obiekty unikatowe (Parki uzdrowiskowe Ciechocinek) 04-315.35-90; bezpośrednie otoczenie obiektów o cechach unikatowych: 04-315.35-89, 04-315.35-90; obiekty kulturowe (Zespół tężni i warzelni soli w Ciechocinku) 04-315.35-90; przedpola ekspozycji, dla których sformułowano rekomendacje – obiekty kulturowe: 04-315.35-89; punkty widokowe: Taras widokowy na tężni solankowej nr 1 - 04-315.35-90;

Obszary widzenia z punktów widokowych, dla których sformułowano rekomendacje: 04-315.35-88, 04-315.35-87, 04-315.35-91, 04-315.35-89, 04-315.35-103, 04-315.35-90.

Wyznaczanie stref planistycznych w Planie ogólnym nastąpiło z uwzględnieniem występowania poszczególnych obiektów i stref wskazanych w zapisach Audytu krajobrazowego.

V.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego zawarto następujące wnioski z analiz, prognoz i ocen:

Tabela 13. Opracowanie ekofizjograficzne - wnioski z analiz, prognoz i ocen.

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych	Funkcja terenu	I. Tereny leśne	II. Wody i podmokłości	III. Tereny sąsiadujące z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych	IV. Tereny rolnicze o najkorzystniejszych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	V. Tereny rolnicze o mało korzystnych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	VI. Tereny pozostałe zainwestowane (zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacji)
	Mieszkaniowa			X		X	
	Przemysłowa					X	X
	Wypoczynkowo-rekreacyjna	X	X	X	X	X	X
	Rolnicza				X	X	
	Leśna	X	X	X		X	X
	komunikacyjna					X	X
	uzdrowiskowa	X	X	X	X	X	X
Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące ponadlokalny korytarz ekologiczny Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne Tereny leśne						

zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej	Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje) Tereny występowania gruntów organicznych Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą
Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące ponadlokalny korytarz ekologiczny Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne Tereny leśne Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje) Tereny występowania gruntów organicznych Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą JCWP zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych Tereny szczególnego zagrożenia powodzią Obiekty/sieci infrastruktury technicznej (wraz ze strefami ograniczeń) Tereny i obszary górnicze

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne do Planu ogólnego miasta Ciechocinka

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej – wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz dokumentów ustanawiających obszary chronione: głównie SO, SN.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują - wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych, głównie: SO, SN, SI, SP, SU.

Spis rysunków i tabel:

Rysunek 1. Położenie administracyjne Gminy.

Rysunek 2. Obszar gminy objęty MPZP

Rysunek 3. Luki w zabudowie określone w MPZP i w OUZ oraz nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Rysunek 4. Wyznaczony OUZ

Rysunek 5. Wyznaczony OZS

Rysunek 6. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Rysunek 7. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

Rysunek 8. Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

Rysunek 9. Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

Rysunek 10. Strefy ochrony uzdrowiskowej

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym gminy

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Tabela 3. Obowiązujące MPZP na terenie miasta

Tabela 4. Tereny niezagospodarowane w obowiązujących MPZP

Tabela 5. Zmiana terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Tabela 6. Luki w zabudowie w granicach wyznaczonego OUZ

Tabela 7. Nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Tabela 8. Powierzchnia stref planistycznych.

Tabela 9. Wartości wskaźników w strefach planistycznych.

Tabela 10. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju gminy w Planie ogólnym

Tabela 11. Zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków.

Tabela 12. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Tabela 13. Opracowanie ekofizjograficzne - wnioski z analiz, prognoz i ocen.

Uzasadnienie – rys. w skali 1:10 000