

**Zmiana Studium
uwarunkowań
i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego
miasta Ciechocinka**

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**
Załącznik Nr 2

maj 2017 r. / wrzesień 2022 r. Tekst jednolity

ZAWARTOŚĆ

I. WPROWADZENIE	4
1. Podstawa prawna opracowania.....	4
2. Rola Studium	4
3. Cel opracowania	4
4. Zakres opracowania	5
5. Metodologia prac	6
II. UWARUNKOWANIA.....	8
III. ANALIZA SWOT	13
IV. POTENCJAŁ I PROBLEMY	14
V. CELE ROZWOJU	15
VI. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA CIECHOCINKA	17
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	17
1.1. Przeznaczenie terenów	17
1.2. Ochrona i kształtowanie kompozycji przestrzennej miasta.....	30
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY wyłączone spod zabudowy.....	33
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	35
3.1. Ochrona środowiska i jego zasobów	36
3.1.1. Zasoby wody powierzchniowej i podziemnej	36
3.1.2. Zasoby powierzchni ziemi	37
3.2. Ochrona przyrody i krajobrazu	38
3.3. Ochrona uzdrowiska	40
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..	41
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	44
5.1. System komunikacji	44
5.1.1. Sieć drogowo-uliczna	45
5.1.2. Parkingi strategiczne	46
5.1.3. Układy ciągów ruchu pieszego i rowerowego	47
5.1.4. Rozwój systemu transportu wodnego	48
5.1.5. Rozwój transportu publicznego.....	48
5.2. Infrastruktura techniczna	49
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	52
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania Przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	52
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	53
8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	53
8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....	53
8.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	54
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	55
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	56
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	56
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	57

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka
Kierunki rozwoju *DO UZGODNIEN*

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	58
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE	58
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	59
16. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	59
17. zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej	59
VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	60
1. Planowanie miejscowe	61
2. Gospodarowanie mieniem komunalnym	61
3. Programy operacyjne.....	62
4. Monitoring realizacji Studium.....	62
VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTAŃ PROJEKTU STUDIUM	64

Niniejsza zmiana studium stanowi zmianę studium przyjętego Uchwałą Nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawę prawną opracowania "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechocinka" stanowi uchwała Rady Miejskiej Ciechocinka nr XXII/184/12 z dnia 10 września 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka, podjęta zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778). oraz Uchwała Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XVII/114/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”, zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XX/143/20 z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”.

Obecnie obowiązujące dla obszaru objętego zmianą Studium, a ww. przepisy prawa to:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405), zgodnie z którym dla projektów studiów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 118, poz. 1233).

2. ROLA STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wyrażającym bezpośrednio politykę przestrzenną danej jednostki samorządowej. Stanowi swego rodzaju „wytyczne” do sposobu zagospodarowywania przestrzeni. Służy ochronie przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, a także wprowadza ład przestrzenny, wskazując jednocześnie drogę rozwoju prowadzącą do optymalnego wykorzystania potencjału miasta i rozwiązania jego problemów. Dąży do osiągnięcia rozwoju zrównoważonego, polegającego na wzroście społecznym, gospodarczym przy poszanowaniu dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

3. CEL OPRACOWANIA

Podstawowym celem sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka" jest zapewnienie prawidłowego rozwoju przestrzennego miasta umożliwiającego jego rozwój społeczny i gospodarczy. Podstawowymi zadaniami „Studium” są zatem:

- ✓ rozpoznanie aktualnej sytuacji miasta, istniejących uwarunkowań, ze szczególnym uwzględnieniem potencjału i problemów związanych z jego rozwojem,
- ✓ sformułowanie zasad polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- ✓ stworzenie podstawy merytorycznej i prawnej do koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ promocja rozwoju miasta.

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

4. ZAKRES OPRACOWANIA

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka obejmuje swym zakresem elementy wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw szczególnych. Są to:

- ✓ Diagnoza stanu i uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, które zgodnie z art. 10 ust. 1 w/w ustawy wynikają głównie z:
 - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - **diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;**
 - stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia **oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;**
 - zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
 - stanu prawnego gruntów;
 - występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
- ✓ Określone kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy, a w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, [w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa](#);

5. METODOLOGIA PRAC

Pierwszym krokiem prac nad "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka" było uzyskanie możliwie pełnego zbioru informacji o mieście, które pozwoliłyby na:

- ✓ rozpoznanie i scharakteryzowanie cech miasta, w tym zagospodarowania i przeznaczenia terenów, elementów środowiska przyrodniczego, kulturowego, poziomu rozwoju społecznego i gospodarczego,
- ✓ rozpoznanie potrzeb rozwojowych miasta i zamierzeń władz gminy,
- ✓ ustalenie wewnętrznych powiązań funkcjonalnych oraz ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych, szczególnie w zakresie transportu i infrastruktury technicznej,
- ✓ postawienie diagnozy stanu i sformułowanie wniosków dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego identyfikujących potencjał i problemy rozwoju miasta, a następnie ich szeroka i głęboka analiza.

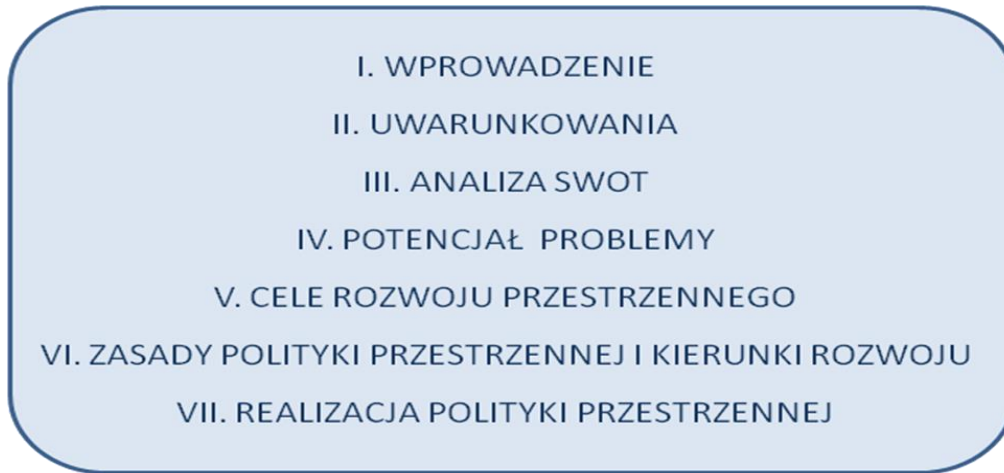
Drugim krokiem było sformułowanie uwarunkowań rozwoju miasta zakończonych identyfikacją słabych i mocnych stron, szans i zagrożeń, a następnie określenie potencjał i problemów rozwoju miasta warunkujących jego dalszy rozwój.

Kolejnym krokiem było wyznaczenie celów rozwojowych (nadrzędnego i głównych).

Następnie wyznaczono ogólne zasady i szczegółowe kierunki rozwoju przestrzennego w podziale na poszczególne elementy wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnim krokiem było określenie sposobu wcielenia w życie ustaleń Studium i możliwości monitorowania jego realizacji.

Dla opracowywania zmiany Studium utrzymano ww. metodologię postępowania.



Rysunek 1. Struktura dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka

Do określenia uwarunkowań rozwoju miasta Ciechocinka wykorzystano szereg opracowań i dokumentów, które, generalizując, można podzielić na następujące źródła danych:

- ✓ akty prawne, dokumenty oraz opracowania planistyczne sporządzone, gromadzone i publikowane na podstawie ustaw i rozporządzeń przez organy administracji publicznej,
- ✓ konkretne rozporządzenia zawierające bezpośrednie informacje,
- ✓ dokumenty sporządzane powszechnie, lecz bez podstawy prawnej,
- ✓ dokumenty dotyczące konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- ✓ wnioski do studium zgłoszone przez osoby prywatne i instytucje/organy,
- ✓ literaturę przedmiotu,
- ✓ inwentaryzację przestrzenną.

Ostateczny dokument składa się z trzech zasadniczych części stanowiących załączniki do Uchwały Rady Miejskiej Ciechocinka w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

- ✓ Załączniki nr 1 a i 1 b – tekst - zeszyt uwarunkowań i zeszyt kierunków rozwoju
- ✓ Załącznik nr 2 - rysunek w skali 1:10 000 – rysunek uwarunkowań
- ✓ Załącznik nr 3 – rysunek w skali 1:10 000 – rysunek kierunków.

Dla zapewnienia jednolitości i ciągłości analiz oraz dla wypełnienia obowiązku wynikającego z obowiązującego prawa, a dotyczącego sposobu opracowywania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, niniejszą zmianę Studium opracowano w ten sposób, że dokonano zmian w tekście i na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uchwalonego Uchwałą Nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r., a dotyczącego obszaru objętego zmianą, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XVII/114/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”, zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XX/143/20 z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie zmiany

uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”.

Wprowadzone zmiany uwidoczniło w tekście niebieską czcionką. Dokonując zmian na rysunkach Studium poinformowano o tym wprowadzając odpowiednią adnotację. Tekst (Załącznik nr 1, Załącznik nr 2) i rysunki (Załącznik nr 3, Załącznik nr 4) w formie ujednoliconej stanowią załączniki do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium.

II. UWARUNKOWANIA

W toku prac nad „Studium” dokonano szerokiej i dogłębnej analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Ciechocinka. Zawarto je w Zeszycie 1a zatytułowanym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka - Uwarunkowania*. Poniżej przedstawiono listę uwarunkowań, które miały najistotniejszy wpływ na zagospodarowanie przestrzenne miasta Ciechocinka.

- U1** - Uwarunkowania wynikające z powiązań z dokumentami ponadlokalnymi, wspólnotowymi, krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi;
- U2** - Uwarunkowania wynikające z powiązań ze strategicznymi dokumentami miasta Ciechocinka;
- U3** - Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;
- U4** - Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- U5** - Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- U6** - Wielkość i jakość zasobów wodnych;
- U7** - Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- U8** - Warunki meteorologiczne i klimatyczne;
- U9** - Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- U10** - Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia;
- U11** - Stan prawny gruntów;
- U12** - Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- U13** - Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- U14** - Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- U15** - Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- U16** - Stan systemów komunikacji;
- U17** - Stan systemów infrastruktury technicznej;
- U18** - Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- U19** - Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej;
- U20** - Tereny zamknięte.

Tabela 1. Analiza wpływu uwarunkowań na rozwój przestrzenny miasta

Uwarunkowania mające najistotniejszy wpływ na rozwój przestrzenny	Sprzyjające rozwojowi przestrzennemu	Ograniczające rozwój przestrzenny
U1	<ul style="list-style-type: none">◦ dostępność zewnętrznych środków finansowych◦ szeroka, ułatwiona promocja miasta	<ul style="list-style-type: none">◦ wydatkowanie środków ściśle ukierunkowane◦ utrudnienia biurokratyczne w pozyskiwaniu środków i ich rozliczaniu

U2	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zabezpieczenie środków własnych w budżecie miasta ◦ opracowanie programów ochronnych (środowiskowych, kulturowych itp.) wg diagnozowanych potrzeb 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ niedobory środków finansowych ◦ nieprzewidziane wydatki wynikające z sytuacji nadzwyczajnych (kryzysowych) ◦ odmienna wizja rozwoju kolejnej Rady Miasta
U3	<ul style="list-style-type: none"> ◦ trwałe zainwestowanie terenu o zbliżonych funkcjach ◦ dogodne rozwiązania dla swojego rozwoju dzięki rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej ◦ dostępność gruntów gminnych dla realizacji celów publicznych 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ograniczenia sposobu zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych ◦ brak miejscowego planu dla całej strefy „A” ochrony uzdrowiskowej ◦ brak rozwiązań programowych związanych z rozdzieleniem funkcji uzdrowiskowej i miastotwórczej
U4	<ul style="list-style-type: none"> ◦ realizacja ustaleń zapisanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów publicznych ◦ podjęta uchwała o sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” ◦ opracowanie programów ochrony dóbr kultury, środowiska, zdrowia i zwierząt 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ rozwój przestrzenny kształtowany poprzez decyzje o warunkach zabudowy i ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego ◦ zmienność przepisów prawnych w trakcie dążenia do realizacji celów
U5	<ul style="list-style-type: none"> ◦ kompleksy leśne chronione przed zmianą sposobu użytkowania ◦ nowe formy zagospodarowania przestrzeni rolniczej oszczędne dla środowiska i krajobrazu miejskiego 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak alternatywnego sposobu działalności gospodarczej dla mieszkańców żyjących z rolnictwa ◦ brak korytarzy leśnych dla powiązań ekoprzestrzennych ze strefą pozamiejską
U6	<ul style="list-style-type: none"> ◦ dostępność do dobrej jakości ujęć wody ◦ położenie w korytarzu Dolnej Wisły ◦ ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCWPd (jednolite części wód podziemnych)– niezagrażona ◦ nowe inwestycje związane z planowaną budową stopnia wodnego w Siarzewie 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak komunalnych ujęć wody w granicy administracyjnej miasta ◦ brak ekspozycji miasta na Wisłę ze względu na bariery przestrzenne (wał przeciwpowodziowy) ◦ ryzyko zaniechania programu piętrzenia Dolnej Wisły
U7	<ul style="list-style-type: none"> ◦ położenie miasta na obszarze o dużej atrakcyjności przyrodniczej 	
U8	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ochrona klimatu korzystnego dla rozwoju wizji na podstawie dokumentu „Właściwości lecznicze klimatu Uzdrowiska Ciechocinek” 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ niemonitorowana zabudowa terenów o korzystnych właściwościach leczniczych ◦ brak miejscowego planu zagospodarowania

	<ul style="list-style-type: none"> ◦ dotrzymanie standardów poziomu hałasu poprzez modernizację dróg ◦ duże przestrzenie biologicznie czynne sprzyjające przewietrzaniu miasta 	<p>przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ brak działań publicznych służących ochronie klimatu (zintegrowanych systemów ciepłowniczych poza strefą o wysokich właściwościach leczniczych) ◦ brak programowych rozwiązań komunikacyjnych związanych z ochroną bioklimatu (parkingi zaporowe, strefy wyłączone z ruchu pojazdów spalinowych)
U9	<ul style="list-style-type: none"> ◦ układ urbanistyczny i zespoły zabudowy chronione prawem ◦ budynki i obiekty o wartościach zabytkowych chronione poprzez wpisanie do wojewódzkiej ewidencji zabytków ◦ stanowiska archeologiczne 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak planu ochrony zabytków ◦ brak lokalnych zasad kształtowania przestrzeni wizualnej (lokalizacji reklam, kolorystyki, materiałów wykończeniowych)
U10	<ul style="list-style-type: none"> ◦ dobrze rozwinięta funkcja miejska (szkoły, administracja, opieka zdrowotna) ◦ trwałe zainwestowanie w zwarte jednostki planistycznych o jednorodnej funkcji mieszkalnej ◦ trwałe elementy urządzenia systemów infrastruktury technicznej 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak wizji na alternatywne usługi ◦ oferta systemu kształcenia zawodowego ograniczona do usług uzdrowiskowych
U11	<ul style="list-style-type: none"> ◦ duża oferta terenów komunalnych dla rozwoju funkcji publicznych ◦ duża oferta terenów Skarbu Państwa dotychczas użytkowanych rolniczo, a obecnie predysponowanych dla rozwoju wizji ◦ dyktat ustawy o uzdrowiskach w zakresie dowolności zagospodarowania przestrzennego nieruchomości stanowiących własność prywatną 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ możliwość rozwoju funkcji mieszkalnej na terenach uzdrowiskowych dla niektórych właścicieli działek (na podstawie ustawy o uzdrowiskach) spowoduje nieczytelność układu funkcjonalnego miasta
U12	<ul style="list-style-type: none"> ◦ najważniejsze formy przyrodnicze kształtujące układ ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym objęte prawnymi formami ochrony ◦ obszary przyrodnicze prawnie chronione poza terenami predysponującymi do rozwoju przestrzennego 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ mały udział zbiorowisk leśnych
U13	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak udokumentowanych zagrożeń geologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nieprzewidziane awarie i zagrożenia związane

		z pozyskiwaniem wód mineralnych
U14	<ul style="list-style-type: none"> ◦ udokumentowane złoża wód termalnych o temperaturze na powierzchni 37^o dla potrzeb balneologii i rekreacji ◦ koncesja Ministra Środowiska na eksploatację złóż zasolonych wód mineralnych dla potrzeb lecznictwa uzdrowiskowego 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy uzdrowiskowej "A" dla wykorzystania wód termalnych w celach rekreacyjnych ogólnodostępnych ◦ ograniczone zainteresowanie inwestorów lokowaniem kapitału w realizację celów ze względu na brak gotowej oferty terenów inwestycyjnych
U15	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zniesiony obowiązek prawny, wynikający z ustawy Prawo geologiczne i górnicze, opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów górniczych 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ograniczenie wykonywania odwiertów i posadowienia głębokiej zabudowy podziemnej ◦ utrudnienia dla inwestorów związane z dodatkowymi uzgodnieniami z Dyrektorem Urzędu Górniczego
U16	<ul style="list-style-type: none"> ◦ dobre powiązanie z krajowym i europejskim systemem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 91 i autostradę A1 ◦ poprawiająca się jakość nawierzchni dróg istniejących: głównej, zbiorczych i lokalnych 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak rozwiązań systemowych w zakresie parkowania pojazdów na terenie strefy uzdrowiskowej "A" ◦ brak sieci ścieżek rowerowych ◦ wciąż niezadawalający stan nawierzchni dróg ◦ brak szybkiego połączenia komunikacyjnego z ośrodkiem powiatowym – Aleksandrowem Kujawskim ◦ brak szybkich powiązań komunikacyjnych nowych terenów inwestycyjnych z ul. Wołuszewską (drogą zbiorczą) rekomendowaną dla obsługi funkcji uzdrowiskowej
U17	<ul style="list-style-type: none"> ◦ dogodne rozwiązania dla swojego rozwoju dzięki rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej ◦ rozwój sieci gazowej sprzyjający rozwojowi systemów grzewczych niskoemisyjnych ◦ proporcjonalny postępujący rozwój sieci wodociągowej opartej na zewnętrznych ujęciach wody i kanalizacyjnej opartej na miejskiej oczyszczalni ścieków ◦ rozbudowana sieć energetyczna umożliwiająca rozwój nowych jednostek funkcjonalnych 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ napowietrzna sieć elektroenergetyczna wprowadza dysharmonię w krajobrazie i ogranicza sposób zagospodarowania ◦ zakaz lokalizacji na terenach uzdrowiskowych anten telefonii komórkowej ogranicza swobodę dostępu do usług łączności szerokorozumianej świadczonej przez operatorów

	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zakaz lokalizacji na terenach uzdrowiskowych anten telefonii komórkowej wprowadza harmonię w przestrzeni i chroni środowisko przed promieniowaniem niejonizującym 	
U18	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych nie kolidują z realizacją celów rozwoju Ciechocinka ◦ modernizacja drogi wojewódzkiej i przebudowa linii kolejowej sprzyja realizacji celów rozwoju ◦ ochrona wartości przyrodniczych i dóbr kultury o znaczeniu ponadlokalnym sprzyja realizacji celów rozwoju ◦ aktywizacja Wisły jako szlaku wodnego sprzyja realizacji wyznaczonej wizji ◦ budowa stopnia wodnego na Wiśle otwiera nowe możliwości przestrzenne i sprzyja realizacji celów rozwoju 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ brak szybkiego publicznego połączenia komunikacyjnego z ośrodkiem powiatowym – Aleksandrowem Kujawskim ◦ brak postępów w realizacji programu Dolnej Wisły powoduje stagnację trwałego rozwoju terenów nadwiślańskich i skazuje te tereny na tymczasowość
U19	<ul style="list-style-type: none"> ◦ opracowane mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego wyznaczają tereny szczególnego zagrożenia powodzią poza terenami zurbanizowanymi i potencjalnie wskazanymi do zagospodarowania przestrzennego dla realizacji celów rozwoju. Tereny te w całości zabezpieczone są przed niebezpieczeństwem powodzi wałem przeciwpowodziowym 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nieprzewidziane awarie i klęski żywiołowe mogą wpłynąć na realizację celów rozwoju
U20	<ul style="list-style-type: none"> ◦ teren zamknięty Wojskowego Szpitala Uzdrowiskowego nie wprowadza kolizji funkcji w realizacji celów rozwoju 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ obiekty wojskowe mogą w sytuacjach nadzwyczajnych mieć wpływ na kształtowanie wizji rozwoju Ciechocinka

Źródło: Analizy własne

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania informacji innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

III. ANALIZA SWOT

Analiza uwarunkowań zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych doprowadziła do sformułowania następujących szans i zagrożeń oraz mocnych i słabych stron rozwoju miasta Ciechocinka:

Tabela 2. Analiza SWOT

SZANASE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Położenie w systemie dróg krajowych 2. Rosnący popyt na usługi okołouzdrawiskowe (SPA, przemysł uzdrawiskowy) wynikający z prognoz demograficznych i stylu życia 3. Mocna pozycja Ciechocinka jako uzdrowiska rangi krajowej 4. Polityka władz samorządu województwa - przejęcie majątku Przedsiębiorstwa „Uzdrowisko Ciechocinek” 5. Położenie w krajowej strukturze obszarów chronionych 6. Plany realizacji budowy stopnia wodnego na Wiśle poniżej Włocławka 7. Możliwość pozyskania środków finansowych z UE 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Załamanie się rynku uzdrawiskowego-rynek pracy oparty na jednym sektorze 2. Zmiana polityki samorządu województwa 3. Zaniechanie realizacji budowy stopnia wodnego na Wiśle poniżej Włocławka
MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ol style="list-style-type: none"> 1. Wolne tereny pod inwestycje 2. Zadawalające wyposażenie w infrastrukturę techniczną 3. Wysokie walory uzdrawiskowe, bogata i zróżnicowana baza uzdrawiskowa 4. Znaczący udział terenów zielonych w granicach miasta 5. Historyczny układ przestrzenny 6. Wysokie walory przyrodnicze 7. Atrakcyjne pod wieloma aspektami położenie 8. Wysoki poziom dostępu do dóbr i usług wyższego rzędu 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak przygotowanych terenów inwestycyjnych 2. Wyłączone z użytkowania zasoby budynków i urządzeń (pustostany, ruiny) 3. Brak wystarczającej liczby parkingów 4. Niezadawalający stan techniczny ulic 5. Brak wystarczającej liczby ścieżek rowerowych 6. Niedopasowanie architektury do charakteru miasta 7. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla centrum miasta 8. Brak zagospodarowania strefy przybrzeżnej Wisły

	<p>9. Brak przeprowadzonego procesu rewitalizacji, szczególnie centralnej części miasta</p> <p>10. Niskiej jakości przestrzenie publiczne</p> <p>11. Zamknięta linia kolejowa do Aleksandrowa Kujawskiego</p> <p>12. Brak rozwiązań komunikacyjnych polegających na udostępnieniu głównych przestrzeni publicznych w mieście dla ruchu pieszego</p> <p>13. Brak uchwały dotyczącej zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych</p>
--	---

Źródło: Analizy własne

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania informacji innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

IV. POTENCJAŁ I PROBLEMY

Ocena uwarunkowań, w jakich znajduje się miasto Ciechocinek, pozwala na sformułowanie zarówno potencjału miasta, którego wykorzystanie przyczyni się do intensyfikacji jego rozwoju, jak również problemów ograniczających rozwój miasta.

POTENCJAŁ

- ✓ Tradycja miasta jako największego uzdrowiska nizinnego w kraju
- ✓ Wysokie walory przyrodnicze i kulturowe
- ✓ Dogodne położenie w systemie transportowym kraju

PROBLEMY

- ✓ Ograniczenia w realizacji pewnych inwestycji wynikające ze statusu uzdrowiska i występowania obszarów chronionych
- ✓ Dysharmonia w architekturze historycznego układu przestrzennego miasta
- ✓ Brak rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dostęp, w pierwszej kolejności, do głównych przestrzeni publicznych w mieście dla ruchu pieszego

Źródło: Analizy własne

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania informacji innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

V. CELE ROZWOJU

Zdiagnozowane uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne dają podstawę do nakreślenia następującego nadrzędnego celu rozwoju miasta Ciechocinka.

Cel nadrzędny:

Zbudowanie struktur funkcjonalno - przestrzennych kształtujących wysokiej jakości warunki życia mieszkańców oraz wysoki standard lecznictwa, pobytu i wypoczynku dla kuracjuszy i turystów

Miasto Ciechocinek posiada wiele uwarunkowań, które predysponują je do rozwoju społeczno-gospodarczego na wysokim poziomie. Rozwój miasta w najbliższej przyszłości odbywać się będzie na bazie dwóch dziedzin: uzdrowskiej i turystycznej. Szczególnie ważna jest tutaj dziedzina uzdrowska, na usługi której jest obecnie bardzo duże zapotrzebowanie. Miasto wzbogaci swoją ofertę, dołączając wszystkie usługi poprawiające sylwetkę i służące poprawie urody, co poszerzy znacznie potencjalną grupę odbiorców, inwestując jednocześnie w infrastrukturę służącą usługom typowo uzdrowskim. Działania te podniosą znacznie prestiż miasta jako ośrodka uzdrowskiego, a także służącego jednocześnie poprawie zdrowia i urody. Należy zaznaczyć, iż prognozy demograficzne mówiące o wzroście ludności w wieku poprodukcyjnym są dowodem na rosnące zapotrzebowanie na usługi tego typu. Statystyczny wiek, którego dożywają ludzie w obecnych czasach, wynosi 72 lata dla mężczyzn i 80 lat dla kobiet, dowodzi to temu, iż ludność starsza będzie coraz częściej potrzebować pomocy rehabilitacyjnej służącej chociażby zachowaniu możliwości poruszania się. Również styl życia młodych ludzi, bazujący na siedzącym trybie pracy, wymagać będzie usług umożliwiających zachowanie dobrej kondycji fizycznej.

Drugą dziedziną, na podstawie której miasto będzie się prężnie rozwijać, jest turystyka. Miasto Ciechocinek posiada walory zarówno przyrodnicze, jak i kulturowe dla rozwoju turystyki. Ponadto znajduje się w niedalekiej odległości od dużych miast województwa - Torunia i Włocławka, których mieszkańcy będą beneficjentami turystyki - głównie jednodniowej i weekendowej. Rozwój transportu pasażerskiego na rzece Wiśle przyczyni się również do wzrostu dostępności miasta jako miejsca postoju na szlaku wodnym i jego penetracji turystycznej. Ponadto jawiąca się szansa wybudowania zapory w okolicach miejscowości Sierzewo, a tym samym powstanie zbiornika wodnego na rzece Wiśle dodatkowo zwiększy walory i możliwości rozwoju turystyki kwalifikowanej. Utrzymanie stanu środowiska w dobrej jak dotychczas kondycji nie tylko utrwali, ale również podniesie pozycję miasta jako ośrodka turystycznego regionu kujawsko-pomorskiego.

Rozwój dwóch opisanych powyżej dziedzin przyczyni się do wzrostu liczby miejsc pracy (budowa nowych hoteli, ośrodków spa, domów opieki dla ludności starszej, itp.), a to z kolei spowoduje podniesienie statusu społecznego mieszkańców miasta. Rezultatem powyższego będzie osiągnięcie wyższych wskaźników rozwoju społeczno-gospodarczego, a tym samym znacząca poprawa warunków i jakości życia ludności.

Cele główne:

Cel nadrzędny będzie realizowany przy pomocy trzech celów głównych:

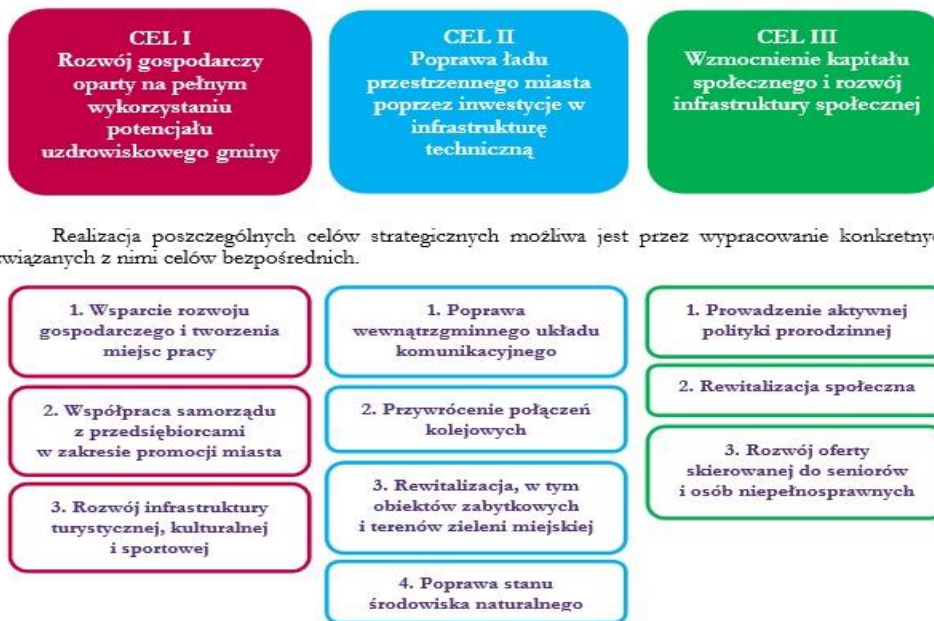
- ⇒ ***Rozwój funkcji uzdrowskiej i rozszerzenie oferty dla wzrostu pozycji miasta jako uzdrowska.***
- ⇒ ***Wzmocnienie miasta jako ośrodka obsługi ludności i aktywizacji gospodarczej***
- ⇒ ***Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego będącego wyróżnikiem miasta w regionie***

Tak określony cel nadrzędny oraz cele główne wpisują się w cele rozwoju wyznaczone w dokumentach poziomu regionalnego i lokalnego.

Źródło: Analizy własne

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020 wyznacza trzy cele strategiczne, które będą realizowane przez dziesięć celów bezpośrednich. Wszystkie cele główne „Studium” są zgodne z celami strategicznymi zapisanymi w Strategii.



Rysunek 2. Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020 - schemat celów

Źródło: Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020

Strategia rozwoju powiatu aleksandrowskiego na lata 2016-2020 jako kierunki priorytetowe wskazuje natomiast - Gospodarkę lokalną i infrastrukturę techniczną, Kapitał ludzki i usługi publiczne, Ochronę środowiska naturalnego i bioróżnorodności, Atrakcyjność turystyczną powiatu - wobec czego są one zbieżne z zaproponowanymi w niniejszym Studium. Również cel określony w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego określony jako „Zbudowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych podnoszących spójność, konkurencyjność i atrakcyjność regionu oraz jakość życia mieszkańców” będzie realizowany poprzez zbudowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych kształtujących wysokiej jakości warunki życia oraz wysoki standard leczenia, pobytu i wypoczynku dla kuracjuszy oraz turystów w mieście Ciechocinku, jako części regionu kujawsko-pomorskiego. Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku – Strategia Przyspieszenia 2030+ z kolei widzi miasto Ciechocinek jako kluczowy element budujący potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne, jako narzędzie wykorzystania szansy, wynikającej z bycia jednym z krajowych liderów w dziedzinie leczenia uzdrowiskowego. Przyjmuje się w niej szerokie wsparcie rozwoju uzdrowisk, mające na celu wzmocnienie sfery usług medyczno-uzdrowiskowych, jak również dostosowanie systemu transportu publicznego.

Miasto Ciechocinek nie przystąpiło do aktualizacji/opracowania strategii rozwoju miasta.

Powiat aleksandrowski nie przystąpił do aktualizacji/opracowania strategii rozwoju powiatu.

VI. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA CIECHOCINKA

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Struktura przestrzenna miasta Ciechocinka została ukształtowana w wyniku procesów historycznych i odznacza się wysokimi walorami. Należy dążyć do tego, aby rozwój tej struktury był prowadzony w sposób zrównoważony i jednocześnie wynikał z bieżących potrzeb społecznych. Chodzi więc o takie zorganizowanie przestrzeni, aby w sposób równoważny następował rozwój zasobów przyrodniczych i przestrzeni zurbanizowanych (rozwój społeczny, gospodarczy). Głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną miasta Ciechocinka są:

- ✓ jednostki strukturalne - określające ogólne wskazanie funkcji przestrzeni miasta,
- ✓ tereny funkcjonalne - decydujące o podstawowej funkcji określonego terenu,
- ✓ jednostki kompozycyjne – stanowiące przestrzeń miasta o wybitnych cechach indywidualnych.

Dla tak określonej struktury przestrzennej miasta Ciechocinka wprowadza się zasady i kierunki zagospodarowania.

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego nie został jeszcze opracowany, wobec czego nie ma możliwości odniesienia się do ww. opracowania.

1.1. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Uwzględniając istniejące na terenie miasta Ciechocinka uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, gospodarcze (związane między innymi z funkcją uzdrowiskową), przyjmuje się, iż proces rozwoju przestrzennego miasta następować będzie przy pełnym poszanowaniu wartości decydujących o tożsamości tego szczególnego miejsca. Rozwój miasta będzie zatem ukierunkowany na maksymalne osiągnięcie harmonii przestrzennej pomiędzy terenami osadniczymi (w tym pomiędzy istniejącymi strukturami mieszkaniowymi oraz strukturami uzdrowiskowymi) i terenami przyrodniczymi, w tym podlegającymi ochronie, przy jednoczesnym wyeksponowaniu walorów widokowo- krajobrazowych doliny Wisły.

Rozwój przestrzenny miasta polegać będzie na wspieraniu funkcji, które umożliwią zachowanie oraz wzrost atrakcyjności uzdrowiskowej i turystycznej miasta, przy jednoczesnym zachowaniu i wzroście standardów życia mieszkańców.

Dla zapewnienia prawidłowego kształtowania polityki przestrzennej miasta wyznacza się koncepcję rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej miasta opartej na poniższych zasadach:

1. zachowanie ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami ościennymi;
2. racjonalne wykorzystanie przestrzeni miasta, polegające na intensyfikacji zainwestowania przeciw rozpraszaniu się zabudowy;
3. ochrona i zachowanie istniejących struktur o wysokich wartościach kulturowych i przyrodniczych, w tym historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych i zieleni parkowej;
4. zachowanie lokalnych walorów dziedzictwa kulturowego i zaadaptowanie ich do wymogów współczesnego miasta;
5. kształtowanie i ochrona przestrzeni publicznej;
6. otwarcie miasta na rzekę Wisłę;
7. wydzielenie funkcji uzdrowiskowej od pozostałych funkcji miasta służących obsłudze mieszkańców, w tym funkcji mieszkaniowej:
 - ✓ koncentracja funkcji uzdrowiskowej w centralnej i zachodniej części miasta,

- ✓ koncentracja funkcji mieszkaniowej w południowej i wschodniej części miasta;
- 8. dbałość o środowisko miejskie ze szczególnym naciskiem na zachowanie jego naturalnych walorów leczniczych, które sprzyjać będą bezpieczeństwu ekologicznemu i dalszemu rozwojowi usług sanatoryjnych i turystycznych;
- 9. uczytelnienie struktury funkcjonalno - przestrzennej poprzez wyznaczenie w przestrzeni miasta czterech jednostek strukturalnych.

Jednostki strukturalne:

I. Uzdrowskowa

Obszar lokalizacji głównie szeroko rozumianych funkcji związanych z leczeniem uzdrowskim i obsługą uzdrowska oraz ochroną zdrowia. Wszelka działalność prowadzona w tym obszarze winna być podporządkowana działalności uzdrowskiej. Ze względu na charakter zabudowy należy położyć nacisk na konieczność zachowania wartości kulturowych. Należy dążyć do dostosowania architektury projektowanych budynków zarówno pod względem gabarytu bryły, jak też detalu architektonicznego do tradycyjnej dla tego terenu architektury uzdrowskiej, co wynika głównie z uznania większości tego terenu za obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zainwestowanie powinno mieć zatem charakter ekstensywny i być dobrze wkomponowane w zielen i krajobraz. Należy dążyć do ograniczenia ruchu samochodowego. Prowadzenie wszelkiej działalności (nie tylko inwestycyjnej) na tym terenie musi uwzględniać wymogi prawne wynikające z jego położenia w obszarze górniczym, strefie uzdrowskiej "A" oraz strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Teren wymaga rewitalizacji, renowacji, szczególnie fragmentów miasta z zachowaną zabytkową zabudową.

II. Usługowa

Obszar ukształtowanych i kształtujących się centrów miasta. Obszar dominacji funkcji związanych z obsługą mieszkańców miasta, kuracjuszy, turystów, ale także zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wymaga on restrukturyzacji, przekształceń i modernizacji, szczególnie starej zabudowy i dostosowania jej do nowych standardów. Zainwestowanie intensywne za wyjątkiem ukształtowanych już historycznych zespołów urbanistycznych. Prowadzenie wszelkiej działalności (nie tylko inwestycyjnej) na tym terenie musi uwzględniać wymogi prawne wynikające z jego położenia w obszarze górniczym, w strefie uzdrowskiej "B" oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

III. Mieszkaniowo - wielofunkcyjna

Obszar lokalizacji funkcji mieszkalnych oraz usług związanych z obsługą głównie mieszkańców, rzadziej turystów i kuracjuszy. Obszar ukształtowanej i kształtującej się zabudowy mieszkaniowej. Wymaga on restrukturyzacji, przekształceń i modernizacji starej zabudowy i dostosowania jej do nowych standardów. Zainwestowanie intensywne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy jednorodzinnej, willowej i pensjonatowej ekstensywnie.

IV. Zieleni

Obszar różnorodnych form zieleni: urządzonej i nieurządzonej oraz leśnej. Obszar dominacji funkcji zieleni, ale z dużym udziałem urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Zainwestowanie ekstensywnie.

W skład poszczególnych jednostek strukturalnych wchodzi tereny funkcjonalne, czyli wyróżniające się formami użytkowania i zainwestowania tereny, dla których określa się kierunki zagospodarowania.

Tabela 3. Tereny funkcjonalne miasta Ciechocinka

Jednostka strukturalna	Teren funkcjonalny	Symbol
Uzdrowska	Zabudowy uzdrowskiej i usług ochrony zdrowia	UZD, UZD1, UZD2
Usługowa	Wielofunkcyjnego centrum miasta	CU, CU1, CU2, CU3
Usługowa	Zabudowy wielofunkcyjnej poza centrum	CP, CP1
Mieszaniowo-wielofunkcyjna/Uzdrowska	Zabudowy hotelowej, pensjonatowej i rezydencjalnej	UMP, UMP1
Zieleni	Zabudowy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej w zieleni	US, US1
Mieszaniowo-wielofunkcyjna	Zabudowy mieszkaniowej i usługowej o utrwalonej strukturze	MN
Mieszaniowo-wielofunkcyjna	Zabudowy mieszkaniowej i usługowej o kształtującej się strukturze	MK
Uzdrowska/Usługowa/Zieleni	Zieleni urządzonej i komponowanej, w tym uznanej za zabytkową	ZP
Zieleni	Zieleni otwartej	ZO
Usługowa/Mieszaniowo-wielofunkcyjna/Uzdrowska	Zieleni leśnej	ZL
Usługowa/Mieszaniowo-wielofunkcyjna	Zieleni cmentarzy	ZC, ZCn

Źródło: Analizy własne

W obszarze objętym zmianą Studium wyodrębnione zostały dodatkowe tereny o symbolach CU2 i CU3 w ramach jednostki strukturalnej „Usługowa”, terenu funkcjonalnego „Wielofunkcyjnego centrum miasta”.

Kierunki rozwoju poszczególnych terenów funkcjonalnych:

Wielofunkcyjne Centrum miasta CU, CU1, CU2, CU3

Teren w przeważającej części istniejącej już zabudowy wymagający uporządkowania i doinwestowania. Teren CU1, CU2 i CU3 to obszar objęty strefą ochrony uzdrowskiej „A”.

Przeznaczenie: usługi publiczne, w szczególności w dziedzinie administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej, komunikacyjnej i usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wraz z możliwym adaptowanym uzupełniającym programem mieszkaniowym wielorodzinnym w terenie CU.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego.

2. Kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego.
3. Nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem lokalnego charakteru miasta.
4. Eksponowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem miasta.
5. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o sieć usług, system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
6. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych.
7. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowską „A” i „B”, strefą ochrony konserwatorskiej, historycznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
8. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie odpowiedniej do obiektu wg tabeli nr 5 przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu.
9. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
10. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem transportowym miasta.
11. Część terenu funkcjonalnego została wyznaczona jako jednostka kompozycyjna 3 „Śródmieście”.
12. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa wielofunkcyjna poza centrum CP, CP1

Tereny, w przeważającej części nowej zabudowy, w północnej części miasta, wymagające zaadaptowania historycznej zabudowy.

Przeznaczenie: usługi publiczne, w szczególności w dziedzinie handlu, kultury, usługi komercyjne, w tym hotelowe, inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej, komunikacyjnej, usługi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wraz z możliwym uzupełniającym programem mieszkaniowym wielorodzinnym. Miejsce lokalizacji imprez masowych i węzła transportowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego.
2. Kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, tworzących miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury z uwzględnieniem lokalnego charakteru miasta.

3. Ekspozycja zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem miasta.
4. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o sieć usług, system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
5. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych.
6. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowską A, B i C, oraz strefą ochrony konserwatorskiej - historycznej struktury przestrzennej miasta, prawa wodnego w zakresie odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
7. W miejscu oznaczonym na rysunku Studium symbolem CP1 określa się lokalizację węzła transportowego z ograniczeniami obowiązującymi dla uzdrowiska.
8. W miejscu oznaczonym na rysunku Studium symbolem CP1 określa się lokalizację miejsca organizacji imprez masowych z ograniczeniami obowiązującymi dla uzdrowiska.
9. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie odpowiedniej do obiektu wg tabeli nr 5 przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu.
10. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
11. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem transportowym miasta.
12. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa uzdrowska i usług ochrony zdrowia UZD, UZD1, UZD2

UZD - tereny historycznie ukształtowanej części miasta obejmujące zabudowę sanatoryjną połączoną z terenami zieleni ogrodów sanatoryjnych. Teren UZD1 to obszar występowania form ochrony przyrody Natura 2000. Teren UZD2 to teren planowanej nowej zabudowy uzdrowskiej zlokalizowany od zachodniej i wschodniej strony tężni nr II (na kierunku przewietrzania tężni).

Przeznaczenie: usługi związane z ochroną zdrowia i działalnością uzdrowską, spa, rehabilitacyjną, poprawiającą sylwetkę i urodę, w tym medycyny estetycznej i regeneracji biologicznej, hotele i pensjonaty oraz usługi towarzyszące: restauracje, kawiarnie, galerie, zieleń urządzona, baseny.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Na terenach zabudowy uzdrowskiej i ochrony zdrowia dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych, związanych z usługami towarzyszącymi funkcji

uzdrowiskowej, tj. placów zabaw, kawiarni, restauracji, obsługi kuracjuszy, zieleni urządzonej.

2. Nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem uzdrowiskowego charakteru miasta.
3. Kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, tworzących miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury z uwzględnieniem lokalnego charakteru miasta.
4. Rewaloryzacja zabytkowych i historycznych układów przestrzennych oraz zespołów zabudowy i obiektów, stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.
5. Ekspozowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem miasta.
6. Nakaz zachowania lokalnych gabarytów budynków w sytuacjach konieczności uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami.
7. Uzupełnianie zabudowy miasta w sposób zapewniający zachowanie i wyeksponowanie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy układami zabudowy a obszarami zieleni parkowej.
8. Zachowanie i ochrona zabytkowych założeń zieleni towarzyszącej obiektom lecznictwa uzdrowiskowego.
9. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
10. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem UZD1, położonego w Obszarze Natura 2000 mają zastosowanie aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody, w tym zarządzenia, programy i inne normy określające zasady zagospodarowania przestrzennego i wprowadzające zakazy oraz ograniczenia dla jego ochrony.
12. W terenie UZD2 dopuszcza się adaptację, renowację obiektu basenu wyłącznie wg zapisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, zgodnie z warunkami konserwatora zabytków.
13. Zachowanie wartości zabytkowych obiektu poprzez przeprowadzenie kompleksowego, odtworzeniowego remontu konserwatorskiego w oparciu o dokumentację opracowaną na podstawie archiwalnego projektu Romualda Gutta i Aleksandra Szniolisa, inwentaryzację inż. Jerzego Dąbrowskiego z 1973 r. oraz wnikliwą analizę zachowanej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem materiałów wykończeniowych zastosowanych przy realizacji obiektu w 1931 r.
14. Oczekiwanym efektem realizacji remontu kompleksu basenu termalno - solankowego jest przywrócenie stanu architektury i zagospodarowania terenu z czasu oddania obiektu do użytku – w 1932 r.
15. Dopuszczalne jest zastosowanie współczesnych technologii i instalacji oraz wprowadzenie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi – pewnych odstępstw od skrupulatnego odtworzenia projektu pierwotnego, niezbędnych z uwagi na aktualne przepisy, normy i wymagania.

16. Realizacja inwestycji na terenach UZD2 w sposób umożliwiający utrzymanie warunków niezbędnych dla prawidłowego przewietrzania tężni i zachowania ekspozycji tężni od strony alei Pojednania.
17. Dla terenu oznaczonego symbolem UZD2 wprowadza się nakaz lokalizacji obiektów związanych z lecznictwem uzdrowskowym i ochroną zdrowia w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od ogrodzenia czynnego cmentarza i urządzenia w tym 50 - metrowym pasie terenów zieleni urządzonej.
18. W terenie UZD2 dopuszcza się modernizację obiektu sportowego (stadionu sportowego) wyłącznie wg zapisów ustawy o lecznictwie uzdrowskowym, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskowej oraz gminach uzdrowskowych.
19. Część terenu funkcjonalnego została wyznaczona jako jednostka kompozycyjna 1 „Tężni i parku Tężniowego” oraz jednostka kompozycyjna 2 „Parku Zdrojowego”,
20. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowskową „A” z uwzględnieniem uprawnień dotyczących lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz strefą ochrony konserwatorskiej-histerycznej struktury przestrzennej miasta i ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
21. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie odpowiedniej do obiektu wg tabeli nr 5 przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu. Dla strefy ochrony uzdrowskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi.
22. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
23. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem transportowym miasta.
24. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2 *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa hotelowa, pensjonatowa i rezydencjalna UMP, UMP1

Tereny kształtującej się zabudowy usługowej związanej z działalnością hotelową, pensjonatową, a także istniejącej i kształtującej się zabudowy rezydencjalnej. Teren UMP1 to teren lokalizacji zabudowy na przedpolu rzeki Wisły.

Przeznaczenie: zabudowa hotelowa, pensjonatowa o niskiej intensywności zabudowy, zabudowa rezydencjalna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zabudowa usługowa towarzysząca.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, tworzących miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury z uwzględnieniem lokalnego charakteru miasta.
2. Nakaz otoczenia obiektów hotelowych i pensjonatowych ogrodami towarzyszącymi.

3. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w oparciu o system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
4. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych.
5. Możliwość adaptacji zabudowy rezydencjonalnej na usługi pensjonatowe.
6. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-historycznej struktury przestrzennej miasta, prawa wodnego w zakresie odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
7. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie odpowiedniej do obiektu wg tabeli nr 5 przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu.
8. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
9. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem transportowym miasta.
10. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2) *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa o utrwalonej strukturze MN

Tereny w przeważającej części o istniejącej już zabudowie mieszkaniowej wymagające uporządkowania i uzupełnienia. Są to również tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w strefie ochrony uzdrowiskowej „A”, które powstały przed objęciem tych terenów ww. strefą.

Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna o wysokiej intensywności zabudowy z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Zakaz kształtowania zabudowy w formie ogrodzonych osiedli mieszkaniowych.
2. Kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego miasta.
3. Rewaloryzacja zabytkowych i historycznych układów przestrzennych oraz zespołów zabudowy i obiektów, stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.
4. Ekspozowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem miasta.
5. Nakaz zachowania lokalnych gabarytów budynków w sytuacjach konieczności uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami.

6. Uzupełnianie zabudowy miasta w sposób zapewniający zachowanie i wyeksponowanie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy układami zabudowy a obszarami zieleni parkowej.
7. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
8. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych.
9. Dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w terenach objętych strefą ochrony uzdrowiskowej „A” ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, rozbudowę i budowę nowej wyłącznie wg zapisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
10. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „A”, „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-histerycznej struktury przestrzennej miasta, prawa wodnego w zakresie odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska
11. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu. Dla strefy uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
13. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta.
14. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa o kształtującej się strukturze MK

Tereny w przeważającej części kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kwartale mieszkaniowym wyznaczonym ulicami 700-lecia, Topolowej, Piaskowej, Granicznej i Żytniej i zachodnią granicą działki nr 1005/1, ze względu na ochronę enklawy leśnej oraz zakaz kształtowania zabudowy w formie ogrodzonych osiedli mieszkaniowych.
2. Kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego miasta.
3. Eksponowanie zabytkowych obiektów związanych z historycznym rozwojem miasta.

4. Nakaz zachowania lokalnych gabarytów budynków w sytuacjach konieczności uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami.
5. Uzupełnianie zabudowy miasta w sposób zapewniający zachowanie i wyeksponowanie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy układami zabudowy, a obszarami zieleni miejskiej.
6. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny.
7. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych.
8. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowską „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej- historycznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy wzdłuż cieków wodnych Dopływ z Ciechocinka i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
9. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu.
10. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
11. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta.
12. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zabudowa turystyczna, rekreacyjna i sportowa w zieleni US, US1

Tereny istniejącej bazy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej, w tym teren basenu solankowego oraz tereny kształtującej się nowej działalności turystyczno-rekreacyjno-sportowej.

Przeznaczenie: zabudowa rekreacyjna, turystyczna, sportowa, w tym przystań rzeczna, bulwary i plaża miejska z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Urządzenie terenów jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych.
2. Kształtowanie zespołów rekreacji nadwodnej w oparciu o rzekę Wisłę - realizacja bulwarów, plaży miejskiej, utrzymanie i modernizacja istniejącej przystani.
3. Kształtowanie terenów sportowych jako „wtopionych” w zieleń.
4. Kształtowanie terenów w powiązaniu z istniejącymi terenami zieleni urządzonej, leśnej.

5. Zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram oglądanych z punktów i ciągów widokowych.
6. Budowa niezbędnych ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad ochrony terenów zielonych.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem US1(istniejącej przystani rzecznej), położonego w Obszarze Natura 2000 mają zastosowanie aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody, w tym zarządzenia, programy i inne normy określające zasady zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzające zakazy i ograniczenia dla jego ochrony.
8. W terenie US1 (istniejącej przystani rzecznej wskazanej do modernizacji) zakaz realizacji robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz sprzecznych z ochroną obszaru Natura 2000.
9. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „A”, „B” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-histerycznej struktury przestrzennej miasta, prawa wodnego w zakresie odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
10. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie odpowiedniej do obiektu wg tabeli nr 5, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu. Dla strefy uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.
12. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem transportowym miasta.
13. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2) *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zieleń urządzona i komponowana, w tym uznana za zabytkową ZP

Tereny parków miejskich, skwerów, zieleńców, w tym objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przeznaczenie: zieleń urządzona parków, skwerów, zieleńców miejskich

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kształtowanie terenów zieleni w sposób zapewniający zachowanie powiązań przyrodniczych.
2. Kształtowanie i realizacja niezbędnej infrastruktury służącej publicznemu wykorzystaniu obszarów dla celów rekreacji i wypoczynku.
3. Zróżnicowanie wyposażenia terenu w urządzenia parkowe (ścieżki, place, obiekty rekreacyjne) w zależności od potrzeb.

4. Urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.
5. Zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram oglądanych z punktów i ciągów widokowych.
6. Realizacja nowych terenów zieleni parkowej w sposób zapewniający utrzymanie warunków niezbędnych dla prawidłowego przewietrzania tężni.
7. W przypadku likwidacji ogrodów działkowych zmiana funkcji na zielen parkową.
8. Budowa niezbędnych ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad ochrony terenów zielonych.
9. Część terenu funkcjonalnego została wyznaczona jako jednostka kompozycyjna 1 „Tężni i parku Tężniowego” i jednostka kompozycyjna 2 „Parku Zdrowego”.
10. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowską „A”, „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-historecznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
11. Przeniesienie odcinka drogi miejskiej ul. Sportowej i wykorzystanie obecnej jezdni jako ciągu spacerowego, drogi rowerowej bez możliwości ruchu pojazdów nieuprzywilejowanych.
12. Zakaz zabudowy i zasady zagospodarowania wg ustaleń zawartych w rozdziale 2) *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zieleń otwarta ZO

Tereny zieleni nieurządzonej wymagające uporządkowania i zagospodarowania.

Przeznaczenie: zielen łąk i upraw rolniczych (ziola, warzywa, kwiaty)

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Odtwarzanie i uzupełnianie zdegradowanych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami ustalonymi dla tych terenów oraz planami ochrony.
3. Dla terenu położonego w Obszarze Natura 2000 mają zastosowanie aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody w tym zarządzenia, programy i inne normy określające zasady zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzające zakazy i ograniczenia dla jego ochrony.
4. Zakaz wykonywania robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

5. Udostępnienie terenów jako ciągów spacerowych i rowerowych ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z terenami zieleni urządzonej.
6. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej, historycznej struktury przestrzennej miasta, prawa wodnego w zakresie odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska i rezerwacie Ciehocinek.
7. Stosowanie nakazów i zakazów wynikających z przepisów szczególnych dotyczących terenów zagrożonych powodzią, w tym zakaz zabudowy oraz ustaleń zawartych w rozdziale 2) *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*

Zieleń leśna i zalesienia ZL

Tereny istniejącej zieleni lasów i tereny do zalesienia.

Przeznaczenie: zieleń leśna oraz niezbędne obiekty obsługi gospodarki leśnej oraz urządzenia udostępniania rekreacyjnego lasów.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Zagospodarowanie lasów zgodne z ich ochronnymi funkcjami na podstawie uproszczonych planów urządzenia lasów.
2. Urządzenie lasów jako terenów rekreacyjnych (parków leśnych) w zakresie niekolidującym z zadaniami gospodarki leśnej i niezagrażającym walorom przyrodniczym.
3. Zakaz wykonywania robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.
4. Zakaz zabudowy wg ustaleń zawartych w rozdziale 2) *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.*
5. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-historycznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.

Zieleni cmentarzy ZC, ZCn

Tereny zieleni cmentarzy czynnych ZC i nieczynnych ZCn

Przeznaczenie: zieleń cmentarzy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Odtwarzanie i uzupełnianie zdegradowanych zasobów zieleni.

2. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowską „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-histerycznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.

1.2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Miasto Ciechocinek posiada widoczną w wielu miejscach ukształtowaną historycznie kompozycję przestrzenną. Elementami tej kompozycji są: parki i skwery (Zdrojowy, Tężniowy, Sosnowy); miejsca hierarchicznie ważne (tężnie, fontanna „Grzybek”, kościół, fontanna parterów Hellwiga); szlaki komunikacyjne (Zdrojowa, Traugutta, Tężniowa-deptak, Kościuszki, Piłsudskiego, Armii Krajowej, Kopernika, linia kolejowa, partery Hellwiga). Rozwój przestrzenny i funkcjonalny miasta winien następować w oparciu o te główne elementy kompozycyjne. Dla ucytelnienia kompozycji przestrzennej miasta Ciechocinka wprowadza się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

Zasady zagospodarowania przestrzennego

1. Wyznacza się następujące jednostki kompozycyjne stanowiące przestrzeń o wybitnych cechach indywidualnych:
 - 1) Tężni i parku Tężniowego – miejsca hierarchicznie ważne: tężnie, basen solankowy, wnętrze parku.
 - 2) Parku Zdrojowego – miejsca hierarchicznie ważne: wnętrze parku, ulica Traugutta.
 - 3) Śródmieścia w kwartale ulic: linia kolejowa, Kościuszki, Piłsudskiego, Mickiewicza, na południe od Armii Krajowej, Żelazna - miejsce hierarchicznie ważne - partery Hellwiga, park Sosnowy, fontanna „Grzybek”, kościół, budynek dworca kolejowego, Teatr Letni. – [dotyczy obszaru objętego zmianą Studium](#).
2. Zachowanie istniejących jednostek kompozycyjnych.
3. Usuwanie zaburzeń w istniejących jednostkach kompozycyjnych.
4. Uzupełnienie brakujących elementów w jednostkach kompozycyjnych.
5. Rozwój kompozycji przestrzennej miasta w oparciu o zidentyfikowane elementy kompozycyjne.
6. Wykonanie dla poszczególnych jednostek kompozycyjnych kompleksowych projektów zagospodarowania.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek kompozycyjnych:

Dla jednostki kompozycyjnej 1 „Tężni i parku Tężniowego”

1. Utrzymanie i ochrona zieleni, zagospodarowania i założeń parku Tężniowego.
2. Realizacja nowych terenów zieleni parkowej w sposób zapewniający utrzymanie warunków niezbędnych dla prawidłowego przewietrzania tężni.
3. Utrzymanie w dobrym stanie technicznym tężni.

4. Zagospodarowanie zielenią urządzoną obszaru pomiędzy łązami, z wprowadzeniem małej architektury.
5. Realizacja punktów widokowych oznaczonych na rysunku Studium symbolem graficznym.
6. Zachowanie i organizacja oznaczonych na rysunku Studium osi urbanistycznych w tym kompozycyjnych i widokowych.
7. Objęcie ochroną poszczególnych elementów kompozycyjnych jednostki wynikającą z odpowiednich przepisów.
8. Odbudowa basenu termalno-solankowego zewnętrznego wg następujących kierunków:
 - a) kształtowanie zabudowy kompleksu basenowego w nawiązaniu do historycznych parametrów zabudowy miasta,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,5 m,
 - c) nakaz projektowania kompleksu basenowego w sposób zapewniający reprezentacyjny wygląd elewacji budynków,
 - d) rewitalizacja zabytkowego zespołu obiektów basenu, stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,
 - e) wyeksponowanie zabytkowych obiektów basenu solankowego,
 - f) zachowanie wartości zabytkowych obiektu poprzez przeprowadzenie kompleksowego, odtworzeniowego remontu konserwatorskiego w oparciu o dokumentację opracowaną na podstawie archiwalnego projektu Romualda Gutta i Aleksandra Szniolisa, inwentaryzację inż. Jerzego Dąbrowskiego z 1973 r. oraz wnikliwą analizę zachowanej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem materiałów wykończeniowych zastosowanych przy realizacji obiektu w 1931 r.,
 - g) realizacja remontu kompleksu basenu termalno-solankowego poprzez przywrócenie stanu architektury i zagospodarowania terenu z czasu oddania obiektu do użytku w 1932 r.,
 - h) dopuszczalne jest zastosowanie współczesnych technologii i instalacji przez wprowadzenie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi – pewnych odstępstw od skrupulatnego odtworzenia projektu pierwotnego, niezbędnych z uwagi na aktualne przepisy, normy i wymagania,
 - i) materiały wykończeniowe elementów basenu (np. glazura, płyty posadzkowe, poręcze, natryski zewnętrzne itp.) powinny być wykonane na wzór autentycznych,
 - j) zagospodarowanie terenu wraz z ewentualną korektą nasadzeń i zieleni należy wykonać na zasadzie maksymalnej zgodności z zachowanymi materiałami archiwalnymi,
 - k) ustala się nakaz uzyskania dodatkowych warunków konserwatorskich dla rozwiązań szczegółowych pojawiających się w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej, w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury miasta Ciechocinka.

Dla jednostki kompozycyjnej 2 „Parku Zdrojowego”

1. Utrzymanie i ochrona zieleni, zagospodarowania i założeń parku Zdrojowego.
2. Utrzymanie wysokiej jakości zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowo-willowej wzdłuż wschodniej strony ulicy Traugutta, sąsiadującej z parkiem Zdrojowym poprzez:
 - a) zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlano – wykończeniowych,
 - b) projektowaną budowę, rozbudowę i nadbudowę pod względem gabarytów, rozwiązania architektonicznego, kolorystyki elewacji i użytych materiałów budowlano – wykończeniowych harmonijnie wkomponować w zabudowę strefy ochrony konserwatorskiej,
 - c) ustala się nakaz uzyskania dodatkowych warunków konserwatorskich dla rozwiązań szczegółowych pojawiających się w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej, w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury miasta Ciechocinka.
3. Realizacja punktów widokowych oznaczonych na rysunku Studium symbolem graficznym,
4. Zachowanie i organizacja oznaczonych na rysunku Studium osi urbanistycznych, w tym kompozycyjnych i widokowych,
5. Objęcie ochroną poszczególnych elementów kompozycyjnych jednostki wynikającą z odpowiednich przepisów.

Dla jednostki kompozycyjnej 3 „Śródmieście”

1. Remont i przebudowa dworca kolejowego, wprowadzenie nowej funkcji.
2. Utrzymanie funkcji teatru letniego.
3. Realizacja placu publicznego w rejonie ul. Kopernika, obejmującego obszar dworca kolejowego, terenów pokolejowych i Teatru Letniego.
4. Realizacja placu publicznego wokół fontanny „Grzybek” z wprowadzeniem małej architektury, wymiana nawierzchni, renowacja fontanny w tym wymiana okładziny zewnętrznej.
5. Odbudowa, renowacja i remont budynków w okolicach fontanny „Grzybek”, w tym hotelu Müllera:
 - a) wszelkie prace prowadzone w obiekcie zabytkowym winny mieć charakter zachowawczy, utrzymujący w jak w największym stopniu historyczne i architektoniczne wartości, stanowiące podstawę wpisu do rejestru zabytków,
 - b) gabaryty, rozwiązanie architektoniczne i konstrukcyjno – materiałowe ścian zewnętrznych, wysokość, kształt dachu i kierunek ustawienia połaci dachowych, kompozycję i wystój architektoniczny elewacji, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, materiał i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, ogólne zasady podziałów wnętrza budynku, rodzaj użytych materiałów budowlano – wykończeniowych uzgodnić z konserwatorem zabytków,
 - c) w przedmiotowych budynkach dopuszcza się wprowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej, która zachowa funkcję obiektu i wymienione wyżej wartości,

- d) dopuszcza się wykonanie konstrukcji budynków i wykończenia elewacji z zastosowaniem współczesnych materiałów przy zachowaniu rozwiązania materiałowego i konstrukcyjnego historycznych ścian zewnętrznych,
 - e) ustala się nakaz uzyskania dodatkowych warunków konserwatorskich dla rozwiązań szczegółowych pojawiających się w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury miasta Ciechocinka.
6. Zmiana organizacji ruchu poprzez ograniczenie dla ruchu pojazdów indywidualnych.
 7. Realizacja punktów widokowych oznaczonych na rysunku Studium symbolem graficznym.
 8. Zachowanie i organizacja oznaczonych na rysunku Studium osi urbanistycznych, w tym kompozycyjnych i widokowych.
 9. Objęcie ochroną poszczególnych elementów kompozycyjnych jednostki wynikającą z odpowiednich przepisów.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w ww. jednostce kompozycyjnej 3 „Śródmieście”.

Wyznacza się tereny, na których należy lokalizować zabudowę o wysokiej wartości architektonicznej, w celu podkreślenia charakteru miejsca, wjazdu do miasta. Jest to obszar lokalizacji elementów symbolicznych miasta – rejon zaznaczony na rysunku Studium graficznie – po obu stronach ulicy Kopernika od granicy administracyjnej miasta do skrzyżowania z ulicą Bema, następnie pomiędzy ulicą Bema a ulicą Zdrojową.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W celu kształtowania prawidłowej polityki przestrzennej miasta będącej podstawą jego rozwoju wskazuje się zasady i wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów w granicach administracyjnych miasta służących zachowaniu i utrwaleniu ładu przestrzennego.

Zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu:

Tabela 4. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu wg terenów funkcjonalnych*

Teren funkcjonalny	Wielkość powierzchni zabudowy	Udział powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych
Wielofunkcyjnego centrum miasta	Dla CU, CU1, CU3 Maximum 70% Dla CU2 Maximum 80%	Dla CU, CU1, CU3 Minimum 30% Dla CU2 Minimum 15%	Dla CU, CU1 Maximum wysokości 10,5 m Dla CU2 Maximum wysokości 14 m Dla CU3 Maximum wysokości 15 m

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka
Kierunki rozwoju DO UZGODNIENI

Zabudowy wielofunkcyjnej poza centrum	Maximum 70%	Minimum 30%	Dla CP Maximum wysokości 12,5 m Dla CP1 Maximum wysokości 10,5 m
Zabudowy uzdrowskiej i usług ochrony zdrowia	Maximum 40%	Minimum 60%	Dla UZD Maximum wysokości 15 m Dla UZD1 Maximum wysokości 12 m Dla UZD2 Maximum wysokości 11,5 m
Zabudowy hotelowej, pensjonatowej i rezydencjalnej	Maximum 40%	Minimum 60%	Dla terenu UMP: Maximum wysokości 12 m Dla terenu UMP1: Maximum wysokości 10,5 m
Zabudowy mieszkaniowej i usługowej o utrwalonej strukturze	Maximum 70%	Minimum 30%	Dla zabudowy wielorodzinnej: Maximum wysokości 15 m Dla zabudowy jednorodzinnej: Maximum wysokości 12 m
Zabudowy mieszkaniowej i usługowej o kształtującej się strukturze	Maximum 60%	Minimum 40%	Dla zabudowy wielorodzinnej: Maximum wysokości 15 m Dla zabudowy jednorodzinnej: Maximum wysokości 12 m
Zabudowy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej w zieleni	Maximum 30%	Minimum 70%	Maximum wysokości 5 m

× dotyczy nowych inwestycji, przebudowy i rozbudowy.

Źródło: Analizy własne

Dla CU2 i CU3: wskaźniki urbanistyczne w zakresie wielkości powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej należy ustalać z uwzględnieniem indywidualnych uwarunkowań w stosunku do działki budowlanej bądź w odniesieniu do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Ustalone w tabeli nr 4 wskaźniki nie mają zastosowania w sytuacjach odtworzenia zabudowy historycznej w ramach istniejącej działki budowlanej.

2. Na terenie miasta wyznacza się następujące **tereny wyłączone spod zabudowy**:
- 1) tereny przyrzecza do wału przeciwpowodziowego jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku Studium symbolem ZO z wyjątkiem możliwości realizacji infrastruktury turystyczno-wodnej,
 - 2) tereny skwerów miejskich, placów publicznych, deptaków, parterów Hellwiga,
 - 3) tereny rezerwatu florystycznego „Ciechocinek”,
 - 4) wskazany w Studium system przyrodniczy miasta.

Na powyższych terenach ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie ławek, koszy na nieczystości, stojaków rowerowych, stolików do gry w szachy, urządzonych tras spacerowych, rowerowych, konnych, miejsc do odpoczynku - na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
3. W odniesieniu do terenów oznaczonych jako ZO zagospodarowanie musi uwzględniać ochronę istniejących stosunków wodnych w tym starorzecza, zachowanie cennych siedlisk roślinnych łąkowych, miejsc gniazdowania chronionych gatunków ptaków (w tym bielika), w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska oraz Obszarach Natura 2000.
4. Dla terenu rezerwatu florystycznego „Ciehocinek” mają zastosowanie aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody w tym zarządzenie Nr 9/2015 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Ciehocinek.
5. W odniesieniu do istniejących obszarów podlegających ochronie prawnej (na podstawie przepisów o ochronie przyrody) wymienionych w pkt. 3.2. Studium mają zastosowanie przepisy ogólne wynikające z przepisów wymienionej ustawy oraz zakazy i zasady zagospodarowania wynikające z aktualnie obowiązujących, zarządzeń, programów i innych unormowań.
6. W terenie przyrzecznym oznaczonym na rysunku Studium symbolem US1 dopuszcza się:
 - 1) modernizację istniejącej przystani rzecznej z niezbędną infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem realizacji obiektu kubaturowego na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, w tym ustawy prawo wodne i ustawy o ochronie przyrody,
 - 2) realizację plaży miejskiej z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - 3) realizację bulwaru spacerowego nad Wisłą.
7. Modernizacja istniejącej przystani rzecznej wraz bulwarem nie może negatywnie wpływać na siedliska przyrieczne, ograniczać swobodnej migracji zwierząt, naruszać bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
8. Na wszystkich terenach wyznaczonych w Studium jako tereny wyłączane spod zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służącej mieszkańcom, kuracjom zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Walory przyrodnicze, w tym występowanie złóż wód mineralnych, krajobrazowe, a także dziedzictwa kulturowego pretendują miasto Ciehocinek do pełnienia funkcji turystycznej i uzdrowiskowej. Ciehocinek to miasto o określonej pozycji na mapie uzdrowisk kraju, największe uzdrowisko nizinne w Polsce.

Zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Wypełnianie zasad i obowiązków ochrony środowiska wynikających z występowania wielu form objętych ochroną prawną wg przepisów odrębnych.
2. Ochrona przyrody oraz obszarów i obiektów nieobjętych ochroną prawną poprzez wskazanie do objęcia ochroną prawną lub planistyczną.
3. Wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych miasta do rozwoju funkcji turystycznej i uzdrowiskowej.

4. Harmonijny rozwój funkcji uzdrowiskowych, wypoczynkowych, turystycznych, i ochrony zdrowia, mieszkalnictwa, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w poszanowaniu przyrody i krajobrazu.
5. Kształtowanie spójnego systemu terenów zielonych.

3.1. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

3.1.1. ZASOBY WODY POWIERZCHNIOWEJ I PODZIEMNEJ

Miasto Ciechocinek jest zaopatrywane w wodę pitną z ujęcia „Kuczek” zlokalizowanego poza granicami miasta na terenie gminy Aleksandrów Kujawski i ujęcia „Siarzewo” na terenie gminy Raciążek.

Na terenie miasta Ciechocinka znajdują się następujące zasoby wód:

1. indywidualne ujęcia wody pitnej, dla których ze względu na budowę geologiczną nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń dla stref ochrony pośredniej i bezpośredniej wokół ujęć wody pitnej,
2. osiem ujęć wód leczniczych, z których aktualnie wykorzystywane są cztery źródła: nr 11 „Grzybek”, nr 14 – Terma I, nr 16 – Terma II oraz 19a „Krystynka”. Nieczynne są otwory nr 17, 17a, 17b i 18 - Terma III,
3. miasto położone jest w obszarze górniczych wód mineralnych „CIECHOCINEK” - utworzonym decyzją Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 28 lutego 1969 r., znak: TG76/236/69 dla ochrony zasobów wód leczniczych, [zaktualizowanej Decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa \(symbol: DG/hg/JW/487-3962/98\) z dnia 24.09.1998 r. oraz w terenie górniczym “Ciechocinek” utworzonym Decyzją Koncesyjną Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26.07.2019 r., znak ŚG-V.7422.13.2019.](#)

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Wdrożenie oraz monitoring przestrzegania zakazów i nakazów wynikających z odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w szczególności Prawa Wodnego.
2. Rozbudowa systemu kanalizacji rozdzielczej.
3. Poprzedzające zainwestowanie uzbrojenie terenów inwestycyjnych w sieć kanalizacji.
4. Nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji miejskiej po jej zrealizowaniu i uruchomieniu, z jednoczesną likwidacją bezodpływowych indywidualnych zbiorników ścieków i oczyszczalni lokalnych.
5. Opracowanie i wdrożenie systemu kontroli szczelności bezodpływowych indywidualnych zbiorników ścieków.
6. Zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych.
7. Dopuszcza się wprowadzenie alternatywnych rozwiązań pozyskiwania wody pitnej kolektorem z Torunia.

3.1.2. ZASOBY POWIERZCHNI ZIEMI

Na terenie miasta Ciechocinka zlokalizowane są cenne formy rzeźby terenu – wydmy, obecnie porośnięte lasem oraz wyspa na rzece – Kępa Dzikowska.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Wdrożenie oraz monitoring przestrzegania zakazów i nakazów wynikających z ustaw szczególnych.
2. Zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu i kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o te formy terenu.
3. Zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców.
4. Zachowanie i ochrona roślinności utrwalającej zbocza wydm i porastającej naturalne brzegi rzeki Wisły.
5. Realizacja zagospodarowania zgodnie z zachowaniem i wyeksponowaniem jego naturalnych elementów w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

Powietrze

Teren miasta Ciechocinka odznacza się dobrymi warunkami aerosanitarnymi. Nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych norm stężeń podstawowych zanieczyszczeń powietrza: dwutlenku siarki SO₂, dwutlenku azotu NO₂ i pyłu zawieszzonego. W celu ochrony powietrza atmosferycznego wyznacza się następujące kierunki:

1. Wdrożenie oraz monitoring przestrzegania zakazów i nakazów wynikających z ustaw odrębnych.
2. Budowa miejskiego systemu grzewczego.
3. Tworzenie preferencji dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.) z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
4. Kształtowanie systemu obszarów zielonych na terenie miasta.
5. Zakaz zabudowy terenów otwartych – doliny Wisły.
6. Likwidacja punktowych źródeł emisji w centrum miasta.
7. Realizacja korytarzy zieleni drzewiastej wzdłuż dróg i ulic.
8. Realizacja parkingów zaporowych/strategicznym na obrzeżach miasta eliminujących ruch komunikacyjny w centrum miasta.

Klimat akustyczny

Miasto Ciechocinek pozbawione jest emitorów ponadnormatywnego hałasu. Głównym źródłem hałasu na terenie miasta jest ruch komunikacyjny.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Wdrożenie oraz monitoring przestrzegania zakazów i nakazów wynikających z ustaw odrębnych, w tym dochowania standardów poziomu hałasu dla miast uzdrowiskowych.
2. Zachowanie i ochrona istniejących oraz uzupełnienia i wprowadzenie nowych terenów zieleni.
3. Remont i przebudowa nawierzchni ulic w tym zastosowanie materiałów budowlanych o niskiej generacji dźwięku (beton uszlachetniony, asfalt).
4. Opracowanie i wdrożenie systemu transportu zbiorowego opartego na niskoemisyjnych środkach transportu np. tramwaje elektryczne.
5. Realizacja parkingów zaporowych/strategicznym na obrzeżach miasta eliminujących ruch komunikacyjny w centrum miasta.

3.2. OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU

Na terenie miasta Ciechocinka istnieją obszary podlegające ochronie prawnej (na podstawie ustawy o ochronie przyrody):

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.
- 2) Obszary Natura 2000:
 - ✓ obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH040019 Ciechocinek, Typ Ostoi B,
 - ✓ obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH040012 Nieszawska Dolina Wisły, Typ Ostoi K,
 - ✓ obszar specjalnej ochrony ptaków PLB040003 Dolina Dolnej Wisły, Typ Ostoi J.
- 3) Rezerwat przyrody - rezerwat florystyczny halofitów „Ciechocinek”.
- 4) Pomnik przyrody – dąb szypułkowy w parku Zdrojowym.

Dla terenów tych wyznacza się nakaz respektowania zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących:

- 1) **Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej** obejmującego w granicach administracyjnych całe miasto Ciechocinek, dla którego zastosowanie mają aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody, w tym uchwała nr [XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej \(Dz. Urz. Z 2019 r. poz. 6119\)](#).
- 2) **Obszarów Natura 2000:** obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH040019 Ciechocinek, Typ Ostoi B; obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH040012 Nieszawska Dolina Wisły, Typ Ostoi K; obszar specjalnej ochrony ptaków PLB040003 Dolina Dolnej Wisły, Typ Ostoi J, dla których zastosowanie mają aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody w tym zarządzenia:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. Z 2015 r., poz. 1184).
 - b) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla obszaru NATURA 2000 Nieszawska Dolina Wisły PLH040012 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2014 r., poz.813).
 - c) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy - Zarządzenie nr 0210/29/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla obszaru NATURA 2000 Ciechocinek PLH040019 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. Z 2013 r., poz. 4148).

Na Obszarze w jego zachodniej części dopuszcza się lokalizację zabudowy usług uzdrowiskowych i ochrony zdrowia w związku z uzyskaną przez inwestora decyzją o warunkach zabudowy dla lokalizacji obiektu o funkcji jw.

- 3) **Rezerwatu przyrody „Ciechocinek”** zlokalizowanego w północnej części miasta, dla którego zastosowanie mają aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody, w tym zarządzenie nr 18/2016 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Ciechocinek”.
- 4) **Pomnika przyrody:** dąb szypułkowy w parku Zdrojowym, dla którego zastosowanie mają aktualne przepisy prawne wynikające z przepisów o ochronie przyrody.

Na terenie miasta Ciechocinka istnieją **obszary/obiekty o wyjątkowych walorach przyrodniczych** niepodlegające ochronie prawnej, które wskazuje się do ochrony w drodze uchwały Rady Miejskiej, po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - aleja lipowa wzdłuż ulicy Kościuszki. Do czasu uznania za obszar/obiekt chroniony, wskazane drzewa i aleje drzew należy objąć ochroną jak dla ustanowionych obiektów ochrony przyrody.

Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się **system przyrodniczy**, który wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Podstawowy korytarz ekologiczny: rzeka Wisła (wyznaczony przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży, ale wymagający doprecyzowania jako korytarz ekologiczny „Wschodnia Dolina Noteci”) wraz z przyrzeczem (teren do wału przeciwpowodziowego) i Kępą Dzikowską.
- 2) Lokalny korytarz ekologiczny rzeka Dopływ z Ciechocinka powiązany funkcjonalnie z doliną rzeki Tążyny – korytarzem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym.
- 3) Elementy uzupełniające: zieleń leśna; zieleń urządzona, w tym parkowa, zieleń cmentarzy i skwerów.

Dla ochrony systemu przyrodniczego ustala się następujące zakazy i nakazy:

1. Zakaz budowy obiektów kubaturowych za wyjątkiem zabudowy towarzyszącej przystani rzecznej.
2. Zakaz tworzenia barier przegradzających pasmo korytarza ekologicznego.
3. Zakaz wprowadzania ogrodzeń trwałych stanowiących przeszkodę dla swobodnej migracji zwierząt.
4. Dla wymienionych cieków wodnych mają zastosowanie przepisy prawa wodnego i prawa o ochronie przyrody, w tym zakazy i zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z ich położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska.
5. Wprowadza się nakaz szczególnej ochrony obszaru Kępy Dzikowskiej oznaczonej na rysunku Studium symbolem ZO przed:
 - a) prowadzeniem jakiegokolwiek działalności generującej hałas,
 - b) budową obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - c) prowadzeniem jakiegokolwiek działalności zmieniającej naturalny przepływ wód starorzecza między Kępą Dzikowską, a terenem do wału przeciwpowodziowego.

Miasto Ciechocinek posiada unikalne walory **krajobrazu przyrodniczego i kulturowego**, dla których wyznacza się kierunki ochrony:

1. Ochrona terenów w dolinie rzeki Wisły.
2. Realizacja zabudowy o cechach budownictwa rezydencjalnego i pensjonatowego o niskiej intensywności, na przedpolu doliny Wisły.
3. Zachowanie i wzbogacanie istniejącego systemu terenów zielonych poprzez wprowadzanie terenów biologicznie czynnych.
4. Zachowanie i tworzenie otwarc krajobrazowych i punktów widokowych z zachowaniem osi widokowych w kierunku doliny rzeki Wisły.
5. Kształtowanie nowych zespołów zabudowy w harmonii z otaczającym krajobrazem.
6. Zakaz kształtowania zabudowy obcej geograficznie sprzecznej z lokalnym charakterem zabudowy (pod względem formy i skali) np. góralskiej.

Działania prowadzone w sferze ochrony **krajobrazu kulturowego** powinny zmierzać do:

- 1) zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- 2) konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, placów i innych terenów publicznych,
- 3) zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- 6) usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- 7) dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych,
- 8) przy projektowaniu nowej zabudowy należy zastosować zasadę kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły budynku, geometrii dachu oraz usytuowania obiektów na działce,

- 9) zakaz lokalizacji reklam dynamicznych na ekranach wizyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają inaczej,
- 10) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam nad witrynami i drzwiami lokali usługowych, na ścianach elewacyjnych budynku na powierzchni wolnej od okien i drzwi, jeżeli wynikać to będzie z ustaleń miejscowych planów,
- 11) zakaz wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów wież, siłowni wiatrowych), powodujących przesłonięcie osi widokowych na zabytkowe obiekty, w szczególności w stosunku do obiektów tężni,
- 12) zakazuje się instalowania reklam na ogrodzeniach,
- 13) wyposażenie terenów przestrzeni publicznych w elementy techniczne nawiązujące do historycznych elementów architektonicznych miasta, szczególnie w zakresie oświetlenia ulicznego, słupów, lampionów oraz innego wyposażenie jak: pachołki, tablice informacyjne, budki telefoniczne,
- 14) zakazuje się stosowania na ogrodzenia elementów pełnych oraz prefabrykatów betonowych.

3.3. OCHRONA UZDROWISKA

Teren miasta Ciechocinka w swych granicach administracyjnych stanowi uzdrowisko Ciechocinek, gdzie wyznacza się trzy strefy ochrony uzdrowskiej: „A”, „B” i „C”, oznaczone na rysunku Studium granicą.

Kierunki zagospodarowania terenu: wg statutu uzdrowiska uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ciechocinka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

Określa się działania niezbędne do zachowania statusu i podniesienia poziomu oferowanych usług przez uzdrowisko Ciechocinek:

1. Rewitalizacja zabytkowego historycznego centrum miasta.
2. Realizacja przestrzeni publicznych wokół fontanny „Grzybek”.
3. Renowacja i przebudowa fontanny „Grzybek”.
4. Realizacja nowych terenów zieleni parkowej w sposób zapewniający utrzymanie warunków niezbędnych dla prawidłowego przewietrzania tężni.
5. Otwarcie miasta na rzekę Wisłę-realizacja bulwarów, przystani rzecznej, plaży miejskiej.
6. Odbudowa basenu termalno-solankowego.
7. Zagospodarowanie terenów pomiędzy tężniami zielenią urządzoną.
8. Renowacja tężni.
9. Wprowadzenie różnorodności ofert związanych z działalnością uzdrowską: Spa i medycyną estetyczną.
10. Realizacja systemu ścieżek rowerowych i szlaków pieszych, w tym strategicznego ciągu pieszo-rowerowego.
11. Realizacja parkingów zaporowych/strategicznym na obrzeżach miasta.
12. Utrzymanie warunków niezbędnych dla prawidłowego przewietrzania tężni.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A”.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Biorąc pod uwagę analizę i ocenę walorów środowiska kulturowego miasta Ciechocinek oraz analizę „Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”, ustala się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu.

Udokumentowanie, zachowanie i właściwe eksponowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa, a dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Obiekty kultury materialnej winny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Na terenie miasta Ciechocinka identyfikuje się zabytki podlegające ochronie i opiece na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.).

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku Studium graficznie oraz zestawione w tabeli nr 6 „uwarunkowań”, – dotyczy obszaru objętego zmianą Studium (przedstawione graficznie oraz zestawione w tabeli nr 7 zmiany Studium w części dot. uwarunkowań)
- 2) zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nie wpisane do rejestru zabytków), zestawione w tabeli nr 7 „uwarunkowań”, – dotyczy obszaru objętego zmianą Studium (przedstawione graficznie oraz zestawione w tabeli nr 8 zmiany Studium w części dot. uwarunkowań)
- 3) zabytki archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku Studium graficznie oraz zestawione w tabeli nr 8 „uwarunkowań” (w tabeli nr 9 zmiany Studium w części dot. uwarunkowań).

Ponadto w Studium wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej-histerycznej struktury przestrzennej (układu urbanistycznego) miasta oznaczonej na rysunku Studium.

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków muszą być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- ✓ utrzymanie wszystkich zabytkowych obiektów budowlanych; zachowanie dobrego stanu technicznego i estetycznego tych obiektów - wszelkie prace remontowe oraz konserwatorskie zewnętrzne i wewnętrzne wymagają wykonania projektu uzgodnionego z organem właściwym ds. ochrony zabytków. Należy także utrzymać właściwy stan estetyczny otoczenia tych zabytków, w tym: zieleni, małej architektury i zagospodarowania posesji sąsiadujących;
- ✓ likwidacja obiektów budowlanych oraz drzewostanu i zmiana zagospodarowania terenu wymaga zgody organu właściwego ds. ochrony zabytków;
- ✓ jeżeli na terenach, na których zlokalizowany jest zabytek, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja nowych obiektów oraz przekształcenia obiektów istniejących powinna być poprzedzona wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uzgodnionej z organem ds. ochrony zabytków;

- ✓ zagospodarowanie parków zabytkowych powinno być poprzedzone szczegółową inwentaryzacją i wytycznymi organu ds. ochrony zabytków;
- ✓ wobec cmentarzy przyjmuje się zachowanie, konserwację i rewaloryzację zabytków architektury sztuki sakralnej i nagrobnej oraz historycznej kompozycji założeń i układów zieleni;
- ✓ wobec zieleni parków przyjmuje się zachowanie i rewaloryzację rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji i powiązań widokowych; zachowanie i konserwację formy architektonicznej i stylistycznej;
- ✓ wobec obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków przyjmuje się ochronę założeń architektonicznych i detali architektonicznych.

Zabytki archeologiczne

Zabytki archeologiczne muszą być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- ✓ prace budowlane podejmowane w obszarze wykazanych w Studium i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowisk archeologicznych mogą być prowadzone wyłącznie w oparciu o warunki określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- ✓ w przypadku znalezienia przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce i znaleziony przedmiot oraz powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków oraz Burmistrza Ciechocinka;
- ✓ w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obszary objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej

W Studium wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej - **historycznej struktury przestrzennej** (układu urbanistycznego) **miasta**, oznaczonej na rysunku Studium.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach ww. strefy.

Strefa ta winna być wprowadzona jako ustalenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po ewentualnej weryfikacji granic wynikającej ze stanu zachowania zasobów kulturowych i dostosowania do skali planu.

Strefą objęte zostają obszary obejmujące historyczną strukturę przestrzenną oraz istotne parametry układu urbanistycznego miasta. Ustalenia szczegółowe dotyczące zakazów i nakazów oraz sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w przedmiotowej strefie należy formułować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem następujących zasad:

- ✓ zachowanie lub odtworzenie historycznego sposobu użytkowania przestrzeni i zabudowy oraz eliminacja obcych form użytkowania;
- ✓ zachowanie i uczytelnienie rozplanowania historycznych zespołów urbanistyczno-architektonicznych, w szczególności: sieci, przebiegu i geometrii ulic, bloków urbanistycznych, historycznych parcel, historycznych linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, sylwety;
- ✓ zachowanie lub odtworzenie charakteru przestrzenno-funkcjonalnego zespołów urbanistyczno-architektonicznych;

- ✓ zachowanie i ochrona zabytkowej architektury, a w szczególności: gabarytów, brył, podziałów i detalu architektonicznego, form i geometrii dachów, rodzaju materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz stolarki budowlanej. Ochrona układu i trwałego wyposażenia wnętrz obowiązuje wobec obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków;
- ✓ wprowadzenie nowej zabudowy (pierzejowej, plombowej) w miejsce pustek, powstałych w wyniku zniszczeń historycznej zabudowy;
- ✓ podporządkowanie nowej zabudowy lokalnej architekturze historycznej lub tradycji architektonicznej w zakresie form, gabarytów, podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych, kolorystyki;
- ✓ przebudowa lub likwidacja elementów dysharmonizujących kompozycję przestrzenną historycznych układów architektonicznych;
- ✓ zachowanie kompozycji układów przestrzennych i nasadzeń zieleni zabytkowej parków, historycznych ogrodów i cmentarzy;
- ✓ ewentualne przekształcenia ograniczać się mogą wyłącznie do działań mających na celu odtworzenie historycznej funkcji obszaru, elementów urbanistyki (linie zabudowy, kształt i sposób zagospodarowania parceli), zabudowy uzupełniającej, odtworzenia kompozycji zieleni;
- ✓ dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w taki sposób, aby harmonijnie współistniały ze sobą elementy kompozycji historycznej i współczesnej;
- ✓ realizacja inwestycji w ścisłej współpracy i na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- ✓ nowe inwestycje (dotyczące zabudowy, nawierzchni) winny charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej podlega nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który:

- ✓ uzgadnia wszelką działalność związaną z prowadzonymi pracami budowlanymi,
- ✓ kontroluje przebieg inwestycji i uczestniczy w ich odbiorze w obiektach zabytkowych,
- ✓ uzgadnia projekty zmian wystroju przestrzeni publicznej,
- ✓ dopuszcza i określa zasady przenoszenia obiektów zabytkowych.

Zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (niewpisane do rejestru zabytków)

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną obiekty o wartościach zabytkowych, niewpisane do rejestru zabytków, zgodnie z wykazem - dokumentacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obecnie gmina Miasto Ciechocinek posiada Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Miejskiej Ciechocinek w formie zbioru kart adresowych.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zakazów i nakazów oraz sposobu zagospodarowania należy formułować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem następujących kierunków działań:

- ✓ utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej;
- ✓ określenie w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia;
- ✓ prowadzenie prac budowlanych w obrębie zabytku (realizowanych w oparciu o zgłoszenie lub pozwolenie na budowę lub rozbiórkę) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarze objętym zmianą Studium znajdują się następujące ww. obiekty:

- ✓ dom, ul. Brata Alberta 3 – po 1900 r.,
- ✓ d. Hotel Müllera, ob. LO, ul. Kopernika 1 – po 1900 r., obiekt w rejestrze zabytków (1999.10.27 - A/13),
- ✓ Hotel Müllera – stara część, ul. Zdrojowa 2/Kościuszki – ok. 1851 r., obiekt w rejestrze zabytków (1987. 05. 19 – A/684 (dawny nr rej. zab. – 214/A)),
- ✓ budynek „Dom Adamów”, ob. budynek użyteczności publicznej, ul. Zdrojowa 2 – 1850-1915 r. obiekt w rejestrze zabytków (2003.09.01 – A/113),
- ✓ dom, ul. Zdrojowa 5,
- ✓ dom, ul. Zdrojowa 7 – 2 poł. XIX w.,
- ✓ dom, ul. Zdrojowa 11 – 1898 r.,
- ✓ dom, ul. Zdrojowa 13 – 1923-1927 r.,
- ✓ dom, ul. Zdrojowa 13b – 1923-1927 r.

Miasto Ciechocinek posiada gminną ewidencję zabytków oraz gminny program opieki nad zabytkami (Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2021-2024. Rada Miejska Ciechocinka nie przyjęła w drodze uchwały zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

W celu prowadzenia ochrony krajobrazu kulturowego wskazuje się bezwzględną konieczność opracowania ww. dokumentu.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. SYSTEM KOMUNIKACJI

Miasto Ciechocinek charakteryzuje się zwartą strukturą przestrzenną z największą intensywnością zagospodarowania w obszarze śródmieścia. Połączenie miasta z systemem dróg krajowych zapewnia droga wojewódzka nr 266 prowadząca do drogi krajowej nr 91 oraz do węzła autostradowego nr 13 „Ciechocinek” autostrady A1. Głównym problemem w mieście jest niewystarczająca liczba/długość ścieżek rowerowych, brak rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dostęp, w pierwszej kolejności, do głównych przestrzeni publicznych w mieście dla ruchu pieszego.

Wskazuje się następujące zasady rozwoju systemu transportu:

1. Ograniczenia ruchu w zabytkowym śródmieściu w strefie koncentracji funkcji uzdrowiskowej i zieleni urządzonej.
2. Wprowadzenie połączeń pomiędzy strategicznymi obszarami przestrzeni publicznej.
3. Stworzenie warunków dla rozwoju transportu zbiorowego.
4. Stworzenie warunków dla ruchu pieszego i rozwoju ruchu rowerowego.
5. Realizację parkingów systemu Park&Drive (P&D) w strefie ulic stanowiących „wloty” do miast.
6. Dostosowanie systemu transportu do osób niepełnosprawnych.
7. Modernizację nawierzchni ulic.
8. Realizację nowych dróg.
9. Wyznacza się model układu transportowego miasta Ciechocinka, który tworzą:
 - 1) sieć drogowo-uliczna,
 - 2) parkingi strategiczne,
 - 3) układy ciągów ruchu pieszego i rowerowego.
10. Dopuszczalna jest budowa nowych ulic oraz przebudowa lub modernizacja ulic istniejących - niepokazanych na rysunku Studium.

11. W przypadku zmiany kategorii lub zarządcy drogi bądź w przypadku zmiany przepisów w zakresie parametrów dróg, dopuszcza się zmianę parametrów drogi zgodnie z wymaganiami w sprawie warunków technicznych – bez potrzeby zmiany Studium.

5.1.1. SIEĆ DROGOWO-ULICZNA

Sieć drogowo-uliczna składa się z następujących kategorii dróg:

- droga klasy głównej,
- drogi klasy zbiorczej,
- drogi klasy lokalnej i dojazdowej.

Droga klasy głównej

Ulica Kopernika od granic miasta do skrzyżowania z ulicą projektowaną klasy zbiorczej. Dla zapewnienia dostępności miasta Ciechocinka dla kuracjuszy z terenu kraju wskazuje się za istotne, przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 266.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Parametry dróg dostosować do wymogów zawartych w odpowiednich aktach prawnych.
2. Przy projektowaniu zabudowy wprowadzać maksymalne ograniczenie bezpośredniej obsługi zabudowy.

Drogi klasy zbiorczej:

- ✓ odcinek ul. Kopernika, od skrzyżowania z ulicą projektowaną klasy zbiorczej do ulicy Narutowicza,
- ✓ ul. Bema,
- ✓ odcinek ul. Zdrojowej, od ul. Narutowicza do ul. Bema,
- ✓ ul. Narutowicza wraz z projektowanym przejściem przez tory kolejowe,
- ✓ odcinek ul. Widok, od ulicy Narutowicza do ulicy Słowackiego,
- ✓ odcinek ul. Słowackiego, od ul. Bema do ul. Nieszawskiej,
- ✓ odcinek ul. Nieszawskiej, od ul. Słowackiego do granicy miasta w kierunku Nieszawy,
- ✓ odcinek ul. 700-lecia, od ul. Nieszawskiej do granicy z gminą Raciążek,
- ✓ odcinek ul. Lipnowskiej, od ul. Nieszawskiej do ul. Słońsk Górny,
- ✓ ul. Słońsk Górny,
- ✓ ul. Wiślana do granicy z gminą Aleksandrów Kuj.,
- ✓ odcinek ul. Wołuszewskiej, od ul. Kolejowej do granicy z gminą Aleksandrów Kuj., ul. Kolejowa,
- ✓ ul. Projektowana, od ulicy 700-lecia wzdłuż południowej granicy miasta do skrzyżowania ulicy Kopernika z ulicą Bema, oznaczona na rysunku Studium graficznie.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Parametry dróg dostosować do wymogów zawartych w odpowiednich aktach prawnych.
2. Przy projektowaniu zabudowy wprowadzać w miarę możliwości ograniczenie bezpośredniej obsługi zabudowy.

Drogi klasy lokalnej i dojazdowej

Drogi klasy lokalnej:

- ✓ ul. Południowa,
- ✓ ul. Ogrodowa,
- ✓ ul. Żytnia,
- ✓ ul. Graniczna,
- ✓ ul. Piaskowa,

- ✓ ul. Brzozowa,
- ✓ ul. Topolowa,
- ✓ ul. Armii Krajowej (AK) od ul. Słowackiego do ul. Mickiewicza,
- ✓ ul. Mickiewicza od ul. Słońsk Górny do ul. Widok,
- ✓ ul. Zdrojowa od ul. Widok do ul. AK,
- ✓ ul. Kopernika od ul. Bema do ul. Żelaznej,
- ✓ ul. Żelazna,
- ✓ ul. Traugutta,
- ✓ ul. Warzelniana,
- ✓ ul. Wojska Polskiego,
- ✓ ul. Piłsudskiego,
- ✓ ul. Rolna,
- ✓ ul. Norwida,
- ✓ ul. Słońska,
- ✓ ul. Wołoszewska od ul. Warzelnianej do ul. Kolejowej,
- ✓ projektowana ulica oznaczona na rysunku Studium graficznie (przeniesiona ulica Sportowa).

Drogi klasy dojazdowej: pozostałe ulice

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Parametry dróg dostosować do wymogów zawartych w odpowiednich aktach prawnych.
2. Obsługa bezpośrednia zabudowy.

Wprowadza się tereny postulowane do **zmiany organizacji ruchu**:

rejon ulic: Zdrojowej, Piłsudskiego, Tężniowej, plac Gdański, Wołoszewskiej, Kopernika i Żelaznej.– [dotyczy obszaru objętego zmianą Studium](#)

Zmiana organizacji ruchu winna polegać na:

- ✓ wyłączeniu z ruchu odcinków ulic w taki sposób, aby zapewnić realizację placów publicznych w okolicy Teatru Letniego i dworca kolejowego oraz w okolicy fontanny „Grzybek”,
- ✓ ograniczeniu w ruchu kołowym polegającym na wyłączeniu z ruchu kołowego wskazanych odcinków ulic w niedziele i święta lub/i w określonych godzinach np. między 16 a 21.

Wprowadza się ulice postulowane do zmiany przebiegu: ulica Sportowa

Zmiana przebiegu polegać winna na wyznaczeniu jej nowego przebiegu (w kierunku na zachód, wskazany na rysunku Studium) i likwidacji obecnego kolidującego z projektowaną funkcją terenów zieleni parkowej. Dla dotychczasowego przebiegu ulicy Sportowej ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy.

5.1.2. PARKINGI STRATEGICZNE

1. Wyznacza się minimalne standardy wyposażenia obiektów/terenów w miejsca parkingowe.

Tabela 5. Standardy wyposażenia w miejsca parkingowe poza strefą uzdrowiskową A

Rodzaj obiektu/funkcji	Podstawa odniesienia	Liczba stanowisk postojowych
Zabudowa mieszkaniowa	1 mieszkanie do 60 m ²	1

Zabudowa mieszkaniowa	1 mieszkanie powyżej 60 m ²	2
Zabudowa związana z miejscem pracy	100 zatrudnionych	10-20
Zabudowa usługowa (biura, banki, administracja)	1000 m ² powierzchni użytkowej	15-20
Zabudowa handlowa	1000 m ² powierzchni użytkowej	10-25
Zabudowa usługowa (restauracje, kawiarnie)	100 miejsc konsumpcyjnych	10-20
Kina, teatry, sale koncertowe i widowiskowe	100 miejsc widowiskowych	5-20

Źródło: J.M. Chmielewski *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa 2001

2. Wskazuje się miejsca lokalizacji parkingów strategicznych systemu Park and Drive (P&D):

- ✓ rejon ulicy Nieszawskiej w kierunku granicy z gminą Raciążek,
- ✓ rejon ulicy 700-lecia,
- ✓ rejon na północ za wałem przeciwpowodziowym,
- ✓ rejon drogi w kierunku Wołuszewa (północna strona drogi),
- ✓ rejon ul. Kolejowej.

Ww. miejsca lokalizacji oznaczono na rysunku Studium graficznie.

3. Dla terenów P&D ustala się nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej.

4. Wyznacza się ulice, na których postulowany jest zakaz lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych: ulica Zdrojowa i ulica Żelazna.

5. Na pozostałych ulicach wyznacza się jako miejsca do realizacji miejsc postojowych tereny w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W obszarze centralnym, w miarę potrzeb, a w szczególności po realizacji parkingów w systemie P&D wprowadzić strefy parkowania płatnego.

7. Postuluje się realizację parkingów w systemie P&D jako wielopoziomowych.

5.1.3. UKŁADY CIĄGÓW RUCHU PIESZEGO I ROWEROWEGO

W mieście pełniącym funkcje uzdrowiskowe, trasy piesze i rowerowe nabierają szczególnego znaczenia. Miasto Ciechocinek charakteryzuje się wieloma uwarunkowaniami sprzyjającymi budowie ciągów pieszo-rowerowych np. obecnością terenów leśnych, parkowych i otwartych w obszarze miasta, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek. Znaczna szerokość korytarzy dużej części dróg i ulic w liniach rozgraniczających umożliwia prowadzenie w nich ścieżek rowerowych. Przyjmuje się następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- ✓ zapewnienie powiązań między terenami pełniącymi funkcję mieszkaniową i pracy, mieszkaniową i terenami szkół oraz handlu i usług,
- ✓ zapewnienie powiązań między terenami mieszkalnymi i terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi,

- ✓ wyposażenie ulic prowadzących intensywny ruch samochodowy w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe całkowicie oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- ✓ dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz we wnętrzach osiedli, terenach leśnych i parkowych.

Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się „strategiczny ciąg pieszo-rowerowy” oznaczony na rysunku Studium graficznie, jako główną trasę spacerowo-rowerową miasta, służącą zarówno kuracjom, jak i turystom oraz mieszkańcom, łączącą miejsca hierarchicznie ważne w mieście. W przestrzeni miasta na szlaku ciągu wyznacza się „miejsca odpoczynku” – niewielkie przestrzenie publiczne zaopatrzone w elementy małej architektury – ławki, kosze na nieczystości, stojaki na rowery, rzeźby, itp.

Ponadto wyznacza się jako miejsca realizacji ścieżek rowerowych tereny w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Kierunki rozwoju wszystkich ciągów pieszo-rowerowych

1. Parametry ciągów dostosować do wymogów zawartych w odpowiednich aktach prawnych.
2. Realizować elementy małej architektury, ławki, kosze na nieczystości, stojaki na rowery.
3. Ciągi pieszo-jezdne lokalizować w otoczeniu zieleni, w tym zieleni urządzonej.
4. Przystosować ciągi piesze do poruszania się osób na wózkach inwalidzkich (gładkość nawierzchni, podjazdy, szerokość).

Wprowadza się tereny postulowane do objęcia **strefą ruchu pieszego**: fragmenty ciągów ulic: Armii Krajowej, Kościuszki, Żelaznej, Tężniowej, odcinki Staszica i Zdrojowej - wskazanych jako ulice o czasowym bądź stałym ograniczaniu komunikacji kołowej.

5.1.4. ROZWÓJ SYSTEMU TRANSPORTU WODNEGO

Wskazuje się za celowe wykorzystanie istniejącej drogi wodnej na Wiśle dla komunikacji pasażersko – wycieczkowej. Komunikacja pasażersko-wycieczkowa pomiędzy Toruniem, Włocławkiem z przystaniami pośrednimi w Ciechocinku, Nieszawie jest szansą dla rozwoju miasta Ciechocinka. Aby wykorzystać tę szansę, należy podjąć działania aktywizujące funkcjonalnie tereny międzywala Wisły oraz promujące pasażerski transport rzeczny wraz z zapewnieniem niezbędnej infrastruktury dla jego funkcjonowania – realizacja przystani rzecznej w miejscu zaznaczonym na rysunku Studium symbolem graficznym.

5.1.5. ROZWÓJ TRANSPORTU PUBLICZNEGO

Transport miejski

Miasto Ciechocinek charakteryzuje się zwartą strukturą przestrzenną, co znacznie ułatwia wprowadzenie transportu publicznego. Należy podkreślić, iż wprowadzenie transportu miejskiego jest ważne z punktu widzenia zarówno mieszkańców miasta, jak i turystów. Ze strony mieszkańców prawdopodobnie największą grupą, do której skierowana będzie ta forma usługi publicznej, będzie ludność w wieku szkolnym. Ze strony turystów i kuracjuszy najbardziej istotna jest możliwość sprawnego dostania się do miejsc charakterystycznych

w mieście tj. strategicznych obszarów przestrzeni publicznej, w tym szczególnie tężni i fontanny „Grzybek”. Przyjmuje się następujące zasady tworzenia systemu transportu publicznego:

1. Połączenie najważniejszych miejsc/terenów w mieście pełniących funkcję:

- ✓ mieszkaniową z usługową,
- ✓ mieszkaniową z miejscem pracy,
- ✓ mieszkaniową z miejscem nauki,
- ✓ mieszkaniową z miejscem rekreacji,
- ✓ rekreacyjne między sobą,
- ✓ uzdrowską z węzłem transportowym.

2. Zapewnienie łatwego dostępu do strategicznych obszarów przestrzeni publicznej.

3. Połączenie transportu komunikacji pozamiejskiej z komunikacją miejską.

4. Zastosowanie środków transportu jak najbardziej sprzyjających ochronie środowiska np. napędzanych energią elektryczną.

5. Dla potrzeb funkcjonowania transportu publicznego, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami.

Transport pozamiejski

Podstawową rolę w obsłudze transportu publicznego łączącego miasto Ciechocinek z pozostałą częścią kraju będzie odgrywała komunikacja autobusowa. Wskazuje się konieczność przesunięcia „ciężaru” obsługi komunikacji autobusowej na zachodnią stronę miasta i tam zlokalizować dworzec autobusowy. Nieczynna kolej prowadząca do Aleksandrowa Kujawskiego, a stamtąd do Torunia, prawdopodobnie nie będzie już pełnić funkcji takiej jak dotychczas (nie ma ekonomicznego uzasadnienia na jej funkcjonowanie na dotychczasowych warunkach). Postuluje się o lobbowanie u władz regionalnych za możliwością wykorzystania tegoż połączenia (linia kolejowa nr 245) jako linii tramwajowej lub innej formy szybkiego połączenia szynowego. Wówczas należałoby przenieść przystanek tramwaju w teren oznaczony na rysunku Studium symbolem CP1 (węzeł transportowy).

Węzeł transportowy

Wyznacza się teren węzła transportowego zlokalizowany po zachodniej stronie torów kolejowych oznaczony na rysunku Studium symbolem graficznym w terenie oznaczonym symbolem CP1. Jest to miejsce wymiany pasażerów komunikacji pozamiejskiej i komunikacji miejskiej, teren lokalizacji dworca autobusowego i potencjalnego przystanku tramwajowego.

5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w energię

Miasto Ciechocinek charakteryzuje się pełnym pokryciem zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, co gwarantuje bardzo dobry stan techniczny całego układu zasilania.

Kierunki rozwoju:

1. Zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

2. W przypadku zaistnienia konieczności rozbudowy systemu elektroenergetycznego należy przyjąć następujące założenia:

- ✓ stacja elektroenergetyczna 110/15 kV wymaga rezerwacji działki o wymiarach minimum 100 x 80 m,
- ✓ linie zasilające wymagają rezerwacji pasa terenu o szerokości określonej przez zarządcę.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Ciechocinek posiada możliwości zaopatrzenia w gaz ziemny za pomocą sieci gazociągów średnioprężnych (od $\varnothing 32$ do $\varnothing 250$ mm) zasilanych z gazociągu wysokoprężnego $\varnothing 400$ mm, o znaczeniu krajowym, poprzez stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną w południowej części miasta i oznaczoną na rysunku Studium symbolem graficznym.

Kierunki rozwoju:

1. Zagwarantować możliwość dostarczenia odbiorcom komunalnym gazu o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.
2. W przypadku zaistnienia konieczności rozbudowy sieci gazowej należy stosować ustalenia zawarte w odpowiednich przepisach, w tym dotyczące zakazów i nakazów w strefie kontrolnej od gazociągu.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie miasta Ciechocinek wskazuje się możliwość zastosowania różnorodnych rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa w zależności od potrzeb i możliwości technicznych.

Kierunki rozwoju

1. Systematyczna modernizacja źródeł ciepła z zastosowaniem nowoczesnych technik ograniczających negatywny wpływ na środowisko i straty energii.
2. Systematyczna modernizacja sieci ciepłowniczych polegająca na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków) ograniczające straty ciepła na przesyle.
3. Indywidualny system zaopatrzenia w ciepło opierać o czynniki grzewcze, mające jak najmniejszy negatywny wpływ na środowisko np. gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii.
4. Należy rozważyć budowę zbiorczej ciepłowni w celu wyeliminowania wielu indywidualnych źródeł ciepła i braku możliwości kontroli nad typem czynników grzewczych.

Zaopatrzenie w wodę

Miasto Ciechocinek charakteryzuje się całkowitym pokryciem zapotrzebowania na wodę. Sieć wodociągowa na terenie miasta jest dobrze rozwinięta i obejmuje blisko 100% mieszkańców.

Kierunki rozwoju

1. Zagwarantować zaopatrzenie odbiorców komunalnych w wodę o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych wg odpowiednich przepisów.
2. W przypadku zaistnienia konieczności rozbudowy sieci wodociągowej stosować ustalenia zawarte w odpowiednich przepisach.

3. Zapewnić wymaganą odpowiednimi przepisami ilość wody do celów przeciwpożarowych.
4. Zapewnić wymaganą odpowiednimi przepisami liczbę hydrantów zewnętrznych spełniających wymagania Polskich Norm dotyczących tych urządzeń.

Gospodarka ściekami

Ścieki z terenu miasta Ciechocinek odprowadzane są do zlokalizowanej w zachodniej części miasta oczyszczalni ścieków. Zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych (KPOŚK) zatwierdzonym przez Rząd RP w dniu 16 grudnia 2003r. (czwarta aktualizacja programu została zatwierdzona przez Radę Ministrów dnia 21 kwietnia 2016 r.), który zawiera wykaz zidentyfikowanych aglomeracji o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) powyżej 2000, miasto Ciechocinek objęte jest aglomeracją „Ciechocinek-Raciążek”.

Obecnie: Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych – AKPOŚK (szósta aktualizacja przyjęta przez Radę Ministrów 5 maja 2022 r., która zawiera listę zadań zaplanowanych przez samorządy do realizacji w latach 2021-2027). Miasto Ciechocinek znajduje się w aglomeracji Ciechocinek o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 17 049 z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Ciechocinku, gdzie do obszaru i granic aglomeracji Ciechocinek wchodzi tereny położone w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Ciechocinek o pow. 1 127 ha.

Kierunki rozwoju

1. Stopniowe obejmowanie systemem kanalizacji, w tym szczególnie kanalizacji sanitarnej całego terytorium miasta.
2. Wyprzedzające w stosunku do realizacji zabudowy zaopatrzenie w infrastrukturę kanalizacyjną.
3. Budowa rozdzielnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4. Rozwój i rozbudowa systemu kanalizacji wg odpowiednich przepisów, w tym zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych.

Gospodarka odpadami

Na terenie miasta Ciechocinka nie jest zlokalizowane składowisko odpadów. Odpady komunalne z terenu miasta są wywożone poza obszar miasta, obecnie na składowisko w miejscowości Służewo. Nie zdiagnozowano konieczności poszukiwania terenu pod składowisko odpadów. Całościowy system gospodarki odpadami w mieście funkcjonować będzie zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023, w ramach którego wyznaczono Regiony Gospodarki Odpadami Komunalnymi (RGOK). Miasto Ciechocinek należy do regionu 5 Bydgoskiego.

Obecnie: Planem Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywą na lata 2017-2028, w ramach którego wyznaczono Regiony Gospodarki Odpadami Komunalnymi (RGOK). Miasto Ciechocinek należy do regionu 3 Południowego. Ustawą z dnia 19 lipca 2019 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw wprowadzono istotne zmiany w zasadach gospodarowania odpadami komunalnymi. Przeszły istnieć RIPOK i zostały zastąpione instalacjami komunalnymi, a zapisy dotyczące RGOK zawarte w wojewódzkich planach gospodarki odpadami, w tym uchwały w sprawie ich wykonania, zostały uchylone.

Kierunki rozwoju

1. Objęcie systemem zbiórki i wywożenia odpadów 100% wytwarzanych odpadów.
2. Objęcie systemem segregacji odpadów 100% wytwarzanych odpadów.
3. Rozwój systemu zbiórki i wywożenia odpadów wg odpowiednich przepisów, w tym zgodnie z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1. Kompleksowa modernizacja oświetlenia w strefie uzdrowskiej „A”. – [dotyczy obszaru objętego zmianą Studium](#).
2. Modernizacja stadionu miejskiego w obszarze parku Tężniowego.
3. Remont obiektu przyrodoleczniczego Łazienki III.
5. Odnowa basenu termalno-solankowego.
6. Renowacja budynku dworca kolejowego i terenów kolejowych.
7. Renowacja fontanny „Grzybek”.
8. Realizacja strategicznego ciągu pieszo-rowerowego.
9. Realizacja drogi klasy zbiorczej.
10. Realizacja drogi klasy lokalnej.
11. Rewitalizacja obszaru wyznaczonego w Gminnym Programie Rewitalizacji (w części objętego granicą strefy uzdrowskiej „A”). Aktualnie wyznaczonego wstępnie we wniosku o dofinansowanie opracowania GPR, w następującym obrębie ulic: Gabriela Narutowicza, Kolejowej, Sportowej, Stanisława Staszica, Warzelnianej, Solnej, Romualda Traugutta, Adama Mickiewicza, Wojska Polskiego, wzdłuż granic parku Sosnowego do ul. Nieszawskiej, Juliusza Słowackiego, Polną, Zdrojową do ul. Narutowicza.

[Obecnie: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2017-2023 \(uchwała nr XXXIX/234/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z 27 listopada 2017 r.\)](#). Zakres obszaru rewitalizacji wyznaczony w dokumencie obejmuje obszar zmiany Studium.

Jednocześnie dopuszcza się realizację inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej oraz usług publicznych na całym obszarze miasta, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się obszary, na których będą realizowane cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- ✓ Środowisko przyrodnicze i kulturowe:
 - zadanie nr 46 (Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody),
 - zadanie nr 47 (Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci),
 - zadanie nr 53 (Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych 60 miast i miejscowości). – [dotyczy obszaru objętego zmianą Studium](#).
- ✓ Komunikacja:
 - zadanie nr 80 (Przebudowa w klasie technicznej G [główna] drogi wojewódzkiej nr 266: Ciechocinek – Służewo – Radziejów – Sompolno – Konin, z obwodnicą miasta Aleksandrów Kujawski i połączeniem do węzła autostradowego „Odolion”) - znaczenie pośrednie dla terenu Ciechocinka,
 - zadanie nr 152 (Przebudowa linii kolejowej nr 245),
 - zadanie nr 187 (Naprawa i odbudowa urządzeń przeciwpowodziowych w dolinie Wisły - wały przeciwpowodziowe).

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

8.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Miasto Ciechocinek posiada w swych granicach administracyjnych tereny, dla których występuje obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Miasto Ciechocinek zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych posiada uchwalony przez Radę Miejską Ciechocinek statut uzdrowiska, w którym wyznaczono strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, „B” i „C”.

Zgodnie z art. 38 b ww. ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym [...] dla terenów objętych strefą ochrony uzdrowiskowej „A” sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Część terenu strefy „A” ochrony uzdrowiskowej posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla pozostałych obszarów położonych w granicy tej strefy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się jako obowiązkowe.

[Obszar zmiany Studium znajduje się w strefie ochrony uzdrowiskowej „A”.](#)

8.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie miasta Ciechocinka nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. W wypadku zaistnienia sytuacji, kiedy kształt działek położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem, powinny one ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Dopuszcza się wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

8.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W mieście uzdrowskim przestrzeń publiczna nabiera znaczenia szczególnego, bowiem spacer i przebywanie na powietrzu stanowią element kuracji. Dlatego też przestrzeń publiczna w Ciechocinku powinna być dostępna dla każdego, a zwłaszcza dla osób chorych, w tym z ograniczeniami w poruszaniu się.

Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

Strategiczne obszary przestrzeni publicznej - mające szczególne znaczenie dla kształtowania tożsamości miasta, zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i służących nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, oznaczone na rysunku Studium graficznie:

- ✓ kwartał terenów w obrębie ulic: Armii Krajowej, Zdrojowej z fontanną „Grzybek”,
- ✓ teren na południe od ul. Kościuszki w obrębie terenów dworca kolejowego,
- ✓ tereny parterów Hellwiga po południowej stronie ul. Armii Krajowej,
- ✓ teren skweru przy Teatrze Letnim w obrębie ulic: Kopernika, Armii Krajowej, Zdrojowej i Żelaznej,
- ✓ teren skweru w centrum miasta z kościołem pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Mickiewicza, Kościuszki, Traugutta,
- ✓ teren parku Zdrojowego, Tężniowego i Sosnowego,
- ✓ teren placu Gdańskiego,
- ✓ teren bulwarów i przystani rzecznej.

W przypadku sporządzania dla obszarów przestrzeni publicznej wymienionych powyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia planu powinny zawierać w szczególności zapisy podnoszące jakość i znaczenie tych obszarów w strukturze zabudowy miasta poprzez:

- ✓ wyeksponowanie zabytków nieruchomych,
- ✓ zrewaloryzowanie zabytkowej zieleni parkowej,
- ✓ poprawę estetyki elewacji zewnętrznej zabudowy otaczającej przestrzenie publiczne,
- ✓ wyeksponowanie zachowanych osi urbanistycznych,
- ✓ kształt architektoniczny nowej bądź przekształconej zabudowy otaczającej winien uwzględniać lokalne uwarunkowania i funkcje przestrzeni publicznej, charakter istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymogi konserwatorskie,
- ✓ sposób obudowy przestrzeni i jej zagospodarowania oraz wyposażenie w obiekty małej architektury i zieleni winien prowadzić do wzbogacenia kulturowej tożsamości miasta, wpływając pozytywnie na jego wizerunek,
- ✓ zastosowane rozwiązania materiałowe i detal architektoniczny winny reprezentować najwyższy poziom aktualnej w okresie realizacji technologii budowlanej oraz nawiązywać do tradycyjnych form regionalnych,
- ✓ zagospodarowanie przestrzeni publicznej i jej wyposażenie (rzeźby ogrodowe, zieleń, fontanny) i umeblowanie (ławki, śmietniki, oświetlenie) winno być przedmiotem kompleksowego projektu. Zaleca się organizowanie konkursów architektoniczno-urbanistycznych dla zagwarantowania wysokiej jakości rezultatów.

Pozostałe obszary przestrzeni publicznej:

- ✓ miejsca odpoczynku jako element wyposażenia strategicznego ciągu pieszo-rowerowego,
- ✓ drogi publiczne i place publiczne,
- ✓ ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
- ✓ tereny obiektów usług publicznych (administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury),
- ✓ cmentarze,
- ✓ zieleńce,
- ✓ teren służący organizacji imprez masowych.

Kierunki rozwoju dla wszystkich przestrzeni publicznych w mieście

1. Intensyfikacja atrakcyjnych funkcji publicznych.

2. Uporządkowanie informacji wizualnej poprzez:

- ✓ przyjęcie ujednoliconego dla całego miasta systemu rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- ✓ przyjęcie ujednoliconego dla całego miasta systemu rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
- ✓ przyjęcie ujednoliconego dla całego miasta systemu rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury.

3. Tworzenie warunków komfortu przebywania.

4. Dostosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych poprzez:

- ✓ obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- ✓ wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;
- ✓ wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- ✓ wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
- ✓ dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- ✓ zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
- ✓ lokalizowanie obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
- ✓ stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

5. Tworzenie warunków pieszej i rowerowej dostępności.

[Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.](#)

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Na terenie miasta Ciechocinka nie wskazuje się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miasto posiada liczne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tereny inwestycyjne, w tym głównie na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wskazane jest jak najszybsze sporządzenie miejscowego planu dla terenów objętych granicą strefy uzdrowiskowej „A”.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gruntów rolnych, grunty rolne zlokalizowane w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Nie wskazuje się gruntów leśnych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, ponieważ podlegają one ochronie w związku z położeniem terenów leśnych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty zlokalizowane w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Studium nie przewiduje rozwoju funkcji rolniczej na terenie miasta.

Na terenie miasta Ciechocinka nie znajdują się lasy stanowiące własności Skarbu Państwa.

Na terenie miasta znajdują się lasy niestanowiące własności Skarbu Państwa. Pełnią one istotną funkcję ochronną, ponieważ w zdecydowanej części porastają naturalne formy ukształtowania terenu – wydmy, zabezpieczając je przed osuwaniem się mas ziemnych. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku Studium symbolem ZL ustala się kierunki zagospodarowania zapisane w rozdziale 1. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.*

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta Ciechocinka, zgodnie ze sporządzonymi na 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Wisły („Wstępna ocena ryzyka powodziowego na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego”), obowiązuje uwzględniona na rysunku Studium granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – są to tereny zlokalizowane w międzywalu rzeki Wisły.

1. Dla terenów tych należy stosować zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.
2. Ustalenia szczegółowe dotyczące zakazów i nakazów oraz sposobu zagospodarowania należy formułować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
3. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót i czynności, określonych w przepisach ustawy Prawo wodne, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w tym szczególnie: wykonywania urządzeń wodnych oraz

wznoszenia innych obiektów budowlanych, dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mających niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, składowania wszelkich substancji i materiałów mogących zagrażać środowisku przyrodniczemu i bezpieczeństwu ludzi w przypadku powodzi.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią należy zagospodarować jako atrakcyjne tereny zielone i spacerowe, z ewentualnym zezwoleniem na gospodarowanie rolne (bez prawa zabudowy).
5. W mieście obowiązuje instrukcja zawierająca zalecenia na wypadek powodzi. Dokument określa zasady ewakuacji dla mieszkańców Ciechocinka znajdujących się w rejonie zagrożenia powodzią.

Elementy organizacyjne ewakuacji i miejsca ich rozwinięcia

- 1) Punkt Ewakuacji nr 1 (Punkt Ewidencyjno-Informacyjny i Załadowczy) – Gimnazjum Publiczne ul. Wojska Polskiego 37;
- 2) Punkt Ewakuacji nr 2 (Punkt Ewidencyjno-Informacyjny i Załadowczy) - Przedszkole Samorządowe nr 1 ul. Widok 9;
- 3) Punkt Ewakuacji nr 3 (Punkt Ewidencyjno-Informacyjny i Załadowczy) – Szkoła Podstawowa nr 1 ul. Kopernika 18;
- 4) Punkt Ewakuacji nr 4 (Punkt Ewidencyjno-Informacyjny i Załadowczy) – sala koncertowa w parku Zdrowym, ul. Traugutta.

Bezpieczne drogi ewakuacji

- 1) kierunek Raciążek,
- 2) kierunek Aleksandrów Kujawski,
- 3) linia kolejowa Ciechocinek – Aleksandrów Kujawski.

Punkty Rozdzielcze Ludności

- 1) Urząd Gminy Waganiec ul. Dworcowa 11,
- 2) Urząd Gminy Bądkowo ul. Włocławska 82,
- 3) Urząd Miasta Aleksandrów Kujawski ul. Słowackiego 8,
- 4) Urząd Gminy Koneck 3,
- 5) Urząd Gminy Zakrzewo ul. Leśna 1.

[Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.](#)

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Nie dotyczy - na terenie miasta Ciechocinka obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, nie występują.

[Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.](#)

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Nie dotyczy – na terenie miasta Ciechocinka obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE

Miasto uzdrowskie, jakim jest Ciechocinek, winno szczególnie charakteryzować się pięknem architektury i czytelnością założeń urbanistycznych. Dlatego też wszelkie dysonanse, polegające między innymi na: niedostosowaniu gabarytów budynków do historycznych założeń, niedbanie o detal architektoniczny, brak ciągłości funkcjonalno-przestrzennej są tutaj bardziej widoczne. Na terenie miasta Ciechocinka wyznacza się obszary/obiekty wymagające przekształceń:

- ✓ tereny parku Tężniowego,
- ✓ tereny basenu termalno-solankowego,
- ✓ tereny zabudowy śródmiejskiej, w tym szczególnie:
 - zabudowa przy ul. Zdrojowej przy fontannie „Grzybek”, w tym Hotel Müllera i fontanna „Grzybek” – dotyczy obszaru objętego zmianą Studium,
 - dworzec kolejowy i tereny kolejowe,
 - plac Gdański (likwidacja obecnego zagospodarowania w postaci mało efektownych zabudowań),

Jako formy przekształceń uznaje się pełne uzbrojenie terenu, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki, ograniczenie ruchu komunikacyjnego w terenie śródmiejskim (ul. Żelazna, część ul. Armii Krajowej od ul. Kopernika do ul. Zdrojowej i ul. Kościuszki) oraz wzmacnianie funkcji centrum usługowego miasta.

Za ważne czynniki stymulujące potrzebę przekształceń tych obszarów należy uznać:

- ✓ zasoby o najwyższych i wysokich wartościach kulturowych związanych z uzdrowską funkcją miasta,
- ✓ wysoką atrakcyjność krajobrazową,
- ✓ położenie w strefie śródmiejskiej, będącej wizytówką miasta,
- ✓ występowanie rezerw terenowych możliwych do zagospodarowania.

Dla wymienionych obszarów wymagających przekształceń, przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

1. Kształtowanie strefy miejskiej, a w szczególności obszaru śródmieścia z ograniczeniem ruchu komunikacyjnego.
2. Kształtowanie głównych ulic śródmiejskich jako osi kompozycyjnych.
3. Kształtowanie przestrzeni publicznych.
4. Zagospodarowywanie zgodne z nakazami i zakazami wynikającymi ze strefy ochrony uzdrowskiej „A” oraz strefy ochrony konserwatorskiej - historycznej struktury miasta.

Ponadto wskazuje się obszar przeznaczony do rewitalizacji na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji. Aktualnie wyznaczonego wstępnie we wniosku o dofinansowanie opracowania

GPR, w następującym obrębie ulic: Gabriela Narutowicza, Kolejowej, Sportowej, Stanisława Staszica, Warzelnianej, Solnej, Romualda Traugutta, Adama Mickiewicza, Wojska Polskiego, wzdłuż granic parku Sosnowego do ul. Nieszawskiej, Juliusza Słowackiego, Polną, Zdrojową do ul. Narutowicza.

Obecnie: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2017-2023 (uchwała nr XXXIX/234/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z 27 listopada 2017 r.). Zakres obszaru rewitalizacji wyznaczony w dokumencie obejmuje w całości obszar objęty zmianą Studium.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Ciechocinka wskazuje się następujące tereny zamknięte oznaczone na rysunku Studium:

- ✓ tereny kolejowe o znaczeniu obronnym – symbol TZ2,
- ✓ teren 22. Wojskowego Szpitala Uzdrowskowo – Rehabilitacyjnego przy ul. Wojska Polskiego 5 – symbol TZ1.

Na terenach zamkniętych obowiązują odpowiednie przepisy odrębne. Dla terenu Wojskowego Szpitala Uzdrowskowo – Rehabilitacyjnego nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z obowiązującym prawem teren zamknięty, będący terenem kolejowym, nie jest wyłączony z planowania przestrzennego.

Postulowana przebudowa linii kolejowej na tramwajową nie powoduje konieczności powiększania terenu zamkniętego, wręcz należy dążyć do zniesienia granic terenów zamkniętych na tym obiekcie, ze względu na nieprzydatność dla celów obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wobec powyższego, w przypadku uwolnienia terenu, dopuszcza się zmianę granic terenu kolejowego poprzez przeznaczenie części terenu na inne funkcje, w tym placu publicznego, obiektów kultury z zachowaniem warunków określonych w Studium.

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

16. OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Nie dotyczy – na terenie miasta Ciechocinka nie wyznacza się obszaru funkcjonalnego.

Obecnie nie ma potrzeby wyznaczania w Studium obszarów funkcjonalnych.

17. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

Według obowiązujących w Polsce unormowań prawnych, obrona cywilna jest elementem systemu obronnego kraju i stanowi kompleks przedsięwzięć o charakterze planistycznym, organizacyjnym, szkoleniowym, inwestycyjnym, materiałowo technicznym i zaopatrzeniowym.

W aspekcie wymogów obrony cywilnej należy uwzględnić i przestrzegać następujących ustaleń.

1. Konieczność zapewnienia ochrony sanitarnej wody pitnej w strefach ujęć głębinowych z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej.

2. Zalecenie realizacji sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wyprzedzająco w stosunku do zabudowy.
3. Zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m.in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających.
4. Uwzględnienie potrzeby realizacji stacji transformatorowych dla nowych inwestycji.
5. Zaniechanie zabudowy terenów w rejonie obniżeń dolinnych przyległych do rzek oraz zapewnienie dojazdu do brzegów rzek w sytuacji powodziowej.
6. Wyznaczenie odcinków dróg, gdzie możliwa będzie lokalizacja parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.
7. Konieczność zachowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia oraz stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego i średniego napięcia.

Za bezpieczeństwo ludności i mienia odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Aleksandrowie Kujawskim – Komisariat w Ciechocinku. Policja jako umundurowana i uzbrojona formacja przeznaczona jest do ochrony obywateli oraz do utrzymywania bezpieczeństwa i porządku publicznego. Do głównych zadań policji należy: ochrona życia i zdrowia ludzi oraz mienia przed bezprawnymi zamachami naruszającymi te dobra; ochrona bezpieczeństwa i porządku publicznego; inicjowanie i organizowanie działań mających na celu zapobieganie przestępstwom i wykroczeniom.

Wśród służb ratownictwa i ochrony ludności pierwszoplanową rolę pełni Państwowa Straż Pożarna (PSP) w przypadku Ciechocinka – Komenda Powiatowa w Aleksandrowie Kujawskim Jednostka Ratowniczo – Gaśnicza w Ciechocinku, będąca zawodową formacją powołaną do walki z pożarami, klęskami żywiołowymi i innymi miejscowymi zagrożeniami. W podsystemie ratownictwa i ochrony ludności PSP wspierana jest przez inne służby, straże i instytucje państwowe oraz przez sieć organizacji pozarządowych. Zakres zadań PSP od czasu jej utworzenia został znacznie rozszerzony. Nie ogranicza się już, jak pierwotnie, do gaszenia pożarów, ale także obejmuje organizowanie i prowadzenie akcji ratowniczych w sytuacjach kryzysowych, w tym podczas katastrof i wypadków komunikacyjnych, budowlanych czy chemicznych. Ponadto formacja ta sprawuje nadzór nad przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych, prowadzi prace naukowo-badawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności.

Szczególną uwagę przy rozpatrywaniu potencjału bezpieczeństwa ludności i mienia należy zwrócić na zarządzanie kryzysowe. W modelu polskim sytuacja kryzysowa obejmuje jedynie zagrożenia o charakterze niemilitarnym, mimo że zarówno w stanach nadzwyczajnych, jak i w czasie wojny zarządzanie kryzysowe wciąż jest realizowane. Zadania te w Ciechocinku pełni Miejskie Centrum Zarządzania Kryzysowego.

W samorządzie terytorialnym zarządzanie kryzysowe sprawują burmistrz miasta, który jest Szefem Obrony Cywilnej Miasta.

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Realizacja polityki przestrzennej następuje poprzez wykorzystanie i zastosowanie instrumentów standardowych, przewidzianych przepisami prawa ogólnie obowiązującego oraz niestandardowych, a więc takich, które według potrzeb ustanowi

samorząd miasta, działając w ramach swoich kompetencji. Standardowymi instrumentami realizacji polityki przestrzennej są więc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Postuluje się jednak, by do realizacji polityki przestrzennej zapisanej w niniejszym Studium opracować i wykorzystać instrumenty niestandardowe służące szczególnie:

- ✓ wyborowi, lokalizacji i realizacji inwestycji publicznych,
- ✓ lobbowaniu u władz regionalnych na rzecz utworzenia transportu tramwajowego pomiędzy miastem a Aleksandrowem Kujawskim,
- ✓ opracowaniu dokumentów określających model historycznej zabudowy, którego zapisy mogłyby być podstawą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ opracowaniu dokumentu określającego jednolitość formy architektonicznej elementów małej architektury (słupy ogłoszeniowe, reklamy, kosze na nieczystości, przystanki autobusowe, kioski, punkty handlowe i gastronomiczne tymczasowe, itp.),
- ✓ współpracy pomiędzy różnymi poziomami administracji publicznej i prywatnymi inwestorami,
- ✓ współpracy z samorządami gmin sąsiednich,
- ✓ lobbowaniu na rzecz przejęcia terenów od gminy Aleksandrów Kujawski znajdujących się w niemal bezpośrednim sąsiedztwie tężni,
- ✓ stworzeniu bazy informacji służącej wspomaganie zarządzania miastem, w szczególności gospodarowaniu przestrzenią, gospodarką gruntami i procesami inwestycyjnymi,
- ✓ promocji miasta.

1. PLANOWANIE MIEJSCOWE

Miasto Ciechocinek posiada szereg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak z chwilą ustanowienia nowego przebiegu strefy ochrony uzdrowskiej w wyniku zatwierdzenia statutu uzdrowiska, funkcje wyznaczone w tych planach okazały się być sprzeczne z przepisami odrębnymi. Dlatego należy niezwłocznie wykonać raport stanu zagospodarowania przestrzennego miasta, którego wnioski dadzą podstawę do podjęcia przez władze miasta odpowiednich kroków planistycznych.

Kierunki wynikające z wyznaczenia terenów, dla których Rada Miejska musi sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, zostały określone w rozdziale 8.

2. GOSPODAROWANIE MIENIEM KOMUNALNYM

Miasto Ciechocinek posiada w zasobie swego majątku zarówno nieruchomości niezabudowane, jak i zabudowane, tak więc dysponuje zasobem gruntów umożliwiającym prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej i inwestycyjnej. Zasoby nieruchomości mające podstawowe znaczenie na chwilę obecną dla gospodarowania przestrzenią miasta to zasoby komunalne. Skarb Państwa jest właścicielem niewielkiego procentu gruntów na terenie Ciechocinka i są to głównie nieruchomości zainwestowane bądź oddane w użytkowanie wieczyste czy trwałe zarząd – obecnie ze względu na aktualne ustawodawstwo trudno dostępne dla przeprowadzania zmian w sposobie zagospodarowania. Postuluje się, aby miasto pozostawało właścicielem nieruchomości, bowiem rola publicznej gospodarki gruntami jest znaczna i służy głównie:

- ✓ ochronie interesów publicznych,
- ✓ minimalizowaniu konfliktów,

- ✓ ochronie terenów otwartych,
- ✓ prowadzeniu polityki mieszkaniowej,
- ✓ rozwojowi gospodarczego miasta,
- ✓ zapewnieniu wpływu na kształtowanie przestrzeni miasta.

3. PROGRAMY OPERACYJNE

Nowe warunki prowadzenia polityki rozwoju umożliwiają zaangażowanie do procesów rozwojowych - poza samorządem miasta - zainteresowane instytucje, organy rządowe i samorządowe oraz inwestorów prywatnych. Na realizację zadań miejskich można uzyskać znaczne środki z funduszy Unii Europejskiej oraz inne środki pomocowe, w tym również środki osób prywatnych. Daje to większe możliwości samorządowi miasta stymulowania procesów przekształceń przestrzennych i społeczno-gospodarczych.

Osiągnięcie założonych w Studium celów zależne jest wobec tego od współpracy pomiędzy wszystkimi wyżej wymienionymi jednostkami, polegającej na podjęciu wspólnych i systemowych działań zainteresowanych samorządów, instytucji, organizacji, oraz włączenia do nich także osób prywatnych. Nowe ramy finansowe na lata 2013-2020 dają szereg instrumentów umożliwiających zdobycie środków pieniężnych na inwestycje w mieście. We wszystkich dokumentach strategicznych szczebla krajowego, w tym w KPZK 2030, akcentuje się potrzebę prowadzenia wspólnej polityki miejskiej przydzielającej do miast poszczególnych kategorii określone zadania i możliwości ich realizacji. Władze województwa prowadzą politykę terytorialną, której instrumentem realizacji są obszary rozwoju społeczno-gospodarczego.

Obok wyżej wymienionych możliwości finansowania są również programy operacyjne tworzone dla poszczególnych (wybranych) obszarów funkcjonowania miasta, ustalające cele i zasady rozwoju oraz wieloletnie plany zadań inwestycyjnych i nieinwestycyjnych, określone w aspekcie czasowym, finansowym i organizacyjnym.

Studium wskazuje na konieczność opracowania nowych programów operacyjnych, co wynika z jednej strony z potrzeby zapewnienia spójności programów ze Studium, z drugiej strony zaś z potrzeby zaplanowania dynamicznego rozwoju miasta w horyzoncie średniookresowym. Wskazuje się na potrzebę opracowania programów dotyczących harmonizowania rozwoju przestrzennego, w tym podniesienia jakości przestrzeni publicznych, podniesienia standardu świadczenia usług publicznych, zachowania historycznej struktury miasta z charakterystyczną architekturą i założeniami, podniesieniem jakości dróg publicznych, wprowadzeniem transportu miejskiego i pozamiejskiego.

4. MONITORING REALIZACJI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego. Do osiągnięcia wspomnianej wizji i celów dąży się poprzez przestrzeganie określonych w Studium zasad oraz ukierunkowanie pożądanych zmian w przestrzeni. Gwarancją osiągania przyjętych celów i zmiernia do ustalonej wizji jest natomiast faktyczna realizacja przyjętych w studium ustaleń oraz stopień tej realizacji. Efekty działań podejmowanych w ramach różnych polityk odnoszących się do przestrzeni miasta Ciechocinek wymagają systematycznego monitoringu, dlatego też efekty realizacji Studium będą oceniane między innymi na podstawie wskaźników zawartych w tabeli.

Tabela 6. Monitoring realizacji Studium-przykład sposobu monitorowania

Cel główny	Sposób monitorowania	Źródło danych
Rozwój funkcji uzdrowiskowej i rozszerzenie oferty dla wzrostu pozycji miasta jako uzdrowiska	<p>Liczba miejsc w zakładach uzdrowiskowych, SPA</p> <p>Liczba rodzajów oferowanych zabiegów, w tym SPA</p> <p>Liczba miejsc/obiektów uzdrowiskowych ulegających modernizacji</p>	<p>Dane zakładów uzdrowiskowych</p> <p>Dane GUS</p> <p>Badania własne w terenie</p>
Wzmocnienie miasta jako ośrodka obsługi ludności i aktywizacji gospodarczej (usługi publiczne, komunikacja, ład przestrzenny, inwestycje, przedsiębiorczość)	<p>Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji wpisane do rejestru REGON</p> <p>Liczba nowych inwestycji</p> <p>Liczba nowych terenów inwestycyjnych</p> <p>Działania zapewniające wzrost jakości obsługi mieszkańców np. liczba specjalizacji przychodni zdrowia</p> <p>Działania zapewniające dostęp do usług – transport miejski i pozamiejski, modernizacja dróg</p> <p>Liczba nowych i zmodernizowanych przestrzeni publicznych</p> <p>Procent pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – utrzymanie równowagi rozwoju poszczególnych funkcji</p>	<p>Dane GUS</p> <p>Dane Urzędu Miasta</p> <p>Badania własne w terenie</p> <p>Dane Wojewódzkiego Zarządu Dróg</p>
Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego będącego wyróżnikiem miasta w regionie	<p>Powierzchnia/Liczba obszarów/obiektów chronionych w ramach ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</p> <p>Powierzchnia terenów zielonych</p> <p>Spójność terenów zielonych</p>	<p>Dane GUS</p> <p>Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa</p> <p>Badania Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska</p> <p>Państwowy Monitoring Środowiska</p>

	Powierzchnia/Liczba przestrzeni/obiektów, które uległy przekształceniom	Badania własne w terenie
--	---	--------------------------

Źródło: Analizy własne

Stan zagospodarowania przestrzennego miasta musi, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, być oceniany raz w kadencji rady miejskiej. Raport taki winien zawierać część tekstową i graficzną z wnioskami i wskazówkami, co do najważniejszych potrzebnych działań. Miasto Ciechocinek znajduje się obecnie w sytuacji, kiedy część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posiada ustalenia niezgodne z ustawami szczególnymi. Wymaga to jak najszybszej analizy i podjęcia odpowiednich kroków planistycznych.

Dla wprowadzenia i utrzymania ładu przestrzennego niezbędne jest również podjęcie przez Radę Miasta uchwały dotyczącej zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

Ponadto wskazuje się potrzebę utworzenia bazy dokumentów i opracowań planistycznych oraz społeczno-gospodarczych mówiących o rozwoju miasta. Umożliwi to szybkie wygenerowanie informacji o aktualnym poziomie rozwoju miasta, co z kolei da możliwość wyciągnięcia wniosków o najbardziej palących potrzebach.

Dla usprawnienia wyciągnięcia informacji o możliwościach zagospodarowania/zainwestowania w mieście wskazuje się potrzebę opracowania strony internetowej z mapą bieżących inwestycji oraz wolnych terenów inwestycyjnych. Dodatkowym atutem będzie stworzenie „Karty terenu inwestycyjnego” zawierającej podstawowe i najważniejsze informacje o terenie. Pozwoli to na otrzymanie szybkiej i zwięzłej informacji o możliwościach zagospodarowania poszczególnych terenów w mieście.

Dla obszaru objętego zmianą Studium nie ma potrzeby określania ustaleń innych niż zawarte w niniejszym rozdziale.

VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Podstawę prawną opracowania niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uchwalonego Uchwałą Nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r. stanowi Uchwała Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XVII/114/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”, zmieniona Uchwałą Nr XX/143/20 z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka”.

Od momentu przyjęcia przez Radę Miejską Ciechocinka w 2017 r. dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka” zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wymaganego zakresu studium uległy niewielkim zmianom. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą Studium od ww. roku sporządzono jeden miejscowy plan: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego "Centralny" wyodrębnionego

z obszaru strefy "A" ochrony uzdrowskiej - etap I (Uchwała Rady Miejskiej Ciechocinka Nr VI/45/19 z dnia 28.03.2019 r.)

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej, zakres zmiany Studium ograniczony został do zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych odnoszących się do terenów przeznaczonych pod zabudowę – w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana wysokości zabudowy (z 10,5 m na 14 m - 15 m) umożliwi między innymi odbudowę w historycznych gabarytach zabytkowego budynku d. hotelu Müllera, w tym dostosowanie się do zaleceń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jest to niezmiernie ważne działanie w przypadku miasta Ciechocinka, którego zachowany układ urbanistyczny wraz z zabytkową zabudową stanowi ważny element dziedzictwa kulturowego regionu i który, obok właściwości leczniczych, decyduje o konkurencyjności uzdrowska Ciechocinek w skali kraju. Wprowadzone zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej były niezbędne z kolei ze względu na konieczność dostosowania ich do obecnych możliwości i uwarunkowań – obecne zagospodarowanie terenów uniemożliwia zastosowanie wskaźnika wskazanego w obowiązującym Studium (30%). Zmiany w zagospodarowaniu, które miały miejsce od momentu uchwalenia Studium, a polegały na zabudowie działek w obrębie terenu funkcyjnego, w tym realizacja szkolnej infrastruktury sportowej spowodowały, iż nie ma możliwości zastosowania ww. wskaźnika. Wobec tego należało zmniejszyć przedmiotowy parametr do 15% aby urealnić wprowadzenie w jak największej możliwej skali powierzchni biologicznie czynnej, w tym wykorzystując do jej realizacji ściany i dachy budynku.

Zakres zmian obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni 2,8707 ha – teren północny o powierzchni 0,9247 ha i teren południowy o powierzchni 1,9460 ha. Obszar objęty zmianą Studium stanowi tereny zainwestowane, ścisłego centrum miasta.

Teren 1 to teren, gdzie zlokalizowany jest budynek szkoły średniej wraz z zapleczem sportowym oraz budynki usługowe. Obecnie po pożarze obiektu zabytkowego dawnego Hotelu Müllera, działka znajdująca się u zbiegu ulic Kopernika, Kościuszki, Zdrojowa jest działką wolną, na której inwestor planuje odbudowę ww. obiektu zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka nie jest porośnięta roślinnością. Teren jest objęty ww. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tylko w niewielkim fragmencie i jest to teren zainwestowany – budynek siedziby Informacji Turystycznej.

Teren 2 jest terenem w znacznej części zainwestowanym, znajdują się tu obiekty mieszkaniowo-usługowe z usługami w parterach budynków. Od strony ulicy Świętego Alberta znajdują się dwie działki wolne o łącznej powierzchni 0,2714 ha. Obecnie wykorzystywane są one jako niezorganizowany parking. Teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który ustala funkcję dla tego terenu jako teren zabudowy usługowej -1 UC.

Obydwa tereny są od siebie oddalone o ok. 300 metrów w linii prostej i znajdują się w strefie ochrony uzdrowskiej „A”.

Z uwagi na charakter zmian wprowadzonych do Studium, nie będą one kolidować z żadnym z celów polityki przestrzennej gminy. Są spójne z polityką rozwoju gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020 (Uchwała Rady Miejskiej

Ciechocinka Nr XXI/118/16 z dnia 30 maja 2016 r.), w której wyznaczono trzy cele strategiczne: Rozwój gospodarczy oparty na pełnym wykorzystaniu potencjału uzdrowskiego gminy; Poprawa ładu przestrzennego miasta poprzez inwestycje w infrastrukturę techniczną; Wzmocnienie kapitału społecznego i rozwój infrastruktury społecznej. Tak więc przedmiotowa zmiana ustaleń Studium realizuje bezpośrednio dwa pierwsze cele.

Ustalenia zmiany Studium są również spójne z zapisami Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Plan przyspieszenia 2030+ (uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.), realizują bowiem zawarty w obszarze „Przestrzeń”, cel główny „Dostępna przestrzeń i czyste środowisko”, a także obszarze „Gospodarka”, cel główny „Konkurencyjna gospodarka”.

Ustalenia zmiany Studium wypełniają również zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/2003 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26.06.2003 r.) – przedmiotowy teren położony jest w obszarze zadania samorządu województwa służącego realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, tj. zadania zadanie nr 53 Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych 60 miast i miejscowości.

Opracowana na potrzeby niniejszej zmiany Studium Prognoza oddziaływania na środowisko wskazała, iż ustalenia zmiany Studium nie wpływają w negatywny sposób na środowisko przyrodnicze, nie powodują pogorszenia jego stanu; obszar objęty projektem zmiany Studium jest terenem już zainwestowanym, a przyjęte ustalenia służą uporządkowaniu już istniejących funkcji i przyczyniają się do uporządkowania przestrzeni. Ponadto są one zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, warunkami równowagi przyrodniczej i racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż przyjęte w niniejszej zmianie Studium ustalenia są jak najbardziej pożądane i dają realne szanse na trwały rozwój gospodarczy oparty na wykorzystaniu potencjałów endogenicznych miasta, którymi są między innymi działalność uzdrowska oraz dziedzictwo kulturowe, w tym zachowany historyczny układ urbanistyczny miasta.