

2018

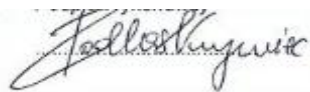


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU ORAZ OCENA  
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
CIECHOCINKA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## Spis treści:

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Dokumenty planistyczne miasta a ustalenia dokumentów zewnętrznych .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.....</b>	<b>8</b>
3.1. Zgodność zapisów Studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym szczególnie z art. 10 ust. 1 i 2 .....	8
3.2. Zgodność zapisów Studium z przepisami odrębnymi .....	11
<b>4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....</b>	<b>13</b>
4.1. Zmiany w oparciu o analizę decyzji o warunkach zabudowy i decyzji inwestycji celu publicznego .....	13
4.2. Ruch budowlany w oparciu o pozwolenia na budowę .....	15
<b>5. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów.....</b>	<b>17</b>
5.1. Miejscowe plany obowiązujące .....	18
5.2. Miejscowe plany w opracowywaniu.....	26
5.3. Wnioski złożone o opracowanie mpzp.....	31
<b>6. Zamierzenia planistyczne – propozycje do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów.....</b>	<b>37</b>
6.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów .....	37
6.2. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany .....	38
6.3. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów .....	38
<b>7. Wnioski.....</b>	<b>40</b>

Opracowanie: Katarzyna Podlaska-Krzywiec



### **Spis rysunków i tabel:**

*Rysunek 1. Strategia rozwoju powiatu aleksandrowskiego na lata 2011-2020 - schemat kierunków i celów.*

*Rysunek 2. Strategia rozwoju miasta Ciechocinka na lata 2016-2020 - schemat celów.*

*Rysunek 3. Decyzje wz wg typu zabudowy wydane w mieście Ciechocinek w latach 2015-2017.*

*Rysunek 4. Decyzje wz wydane w mieście Ciechocinek wg stref uzdrowiskowych w latach 2015-2017.*

*Rysunek 5. Przybliżona lokalizacja decyzji wz wydanych na terenie miasta Ciechocinka wydanych w latach 2015-2017.*

*Rysunek 6. Liczba decyzji cp wydanych w mieście Ciechocinek wg typu inwestycji w latach 2015-2017.*

*Rysunek 7. Pozwolenia na budowę wg stref uzdrowiskowych wydane w mieście Ciechocinek w latach 2016-2017.*

*Rysunek 8. Liczba pozwoleń na budowę wg typu zabudowy/inwestycji wydana w mieście Ciechocinek w latach 2016-2017.*

*Rysunek 9. Przybliżona lokalizacja pozwoleń na budowę wydanych na terenie miasta Ciechocinka w latach 2016-2017.*

*Rysunek 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące oraz w trakcie opracowywania na terenie miasta Ciechocinka.*

*Rysunek 11. Polityka planistyczna miasta w strefie uzdrowiskowej A.*

*Rysunek 12. Lokalizacja wniosków złożonych o zmianę miejscowego planu na terenie miasta Ciechocinka w latach 2015-2018 (IV).*

*Rysunek 13. Wnioski złożone o zmianę miejscowego planu - rekomendacje.*

*Tabela 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w mieście Ciechocinek - stan na 25.05.2018r.*

*Tabela 2. Wykorzystanie terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wg funkcji.*

*Tabela 3. Wykaz wniosków złożonych o zmianę lub opracowanie miejscowego planu w mieście Ciechocinek w latach 2015-2018 (IV).*

*Tabela 4. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów dla miasta Ciechocinka.*

### **Załączniki:**

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące oraz w trakcie opracowywania na terenie miasta Ciechocinka.
2. Wnioski złożone o zmianę miejscowego planu – rekomendacje.

## 1. Wprowadzenie

Obowiązek sporządzenia przedmiotowego dokumentu wynika z przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

Sporządzenie niniejszej analizy pozwala na uzyskanie aktualnej wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzennego miasta oraz umożliwia monitorowanie tego zagospodarowania, a także daje możliwość podjęcia niezbędnych działań w celu doprowadzenia do zgodności zagospodarowania przestrzeni miasta z aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów.

Niniejszą analizę wykonano w oparciu o następujące dokumenty i źródła danych:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Zbiór wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Zestawienie aktualnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. KPZK 2030;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego;
- Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego. Plan modernizacji 2020+;
- Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020;
- Dane statystyczne udostępniane przez GUS, BDL, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl);
- Dane udostępniane przez GUNB, [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl).

Opracowanie to ma za zadanie wykazanie ewentualnej konieczności dokonania zmian w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, bądź też opracowanie nowych miejscowych planów.

W tym celu dokonano następujących analiz:

- zgodności opracowań planistycznych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizy te obejmowały również zmiany w prawie, które nie weszły

jeszcze w życie, ale istnieje przeświadczenie, że będą obowiązywać w najbliższym czasie, co wynika bezpośrednio z tych dokumentów.

- zgodności opracowań planistycznych z oczekiwaniami mieszkańców Ciechocinka i inwestorów (na podstawie złożonych wniosków o dokonanie zmian w istniejących już dokumentach, jak i wniosków o podjęcie działań zmierzających do uchwalenia nowych miejscowych planów).
- rodzaju zabudowy lokalizowanej na terenie miasta poza obszarami objętymi miejscowymi planami i typu tej zabudowy, tj. czy jej charakter odpowiada kierunkom rozwoju określonym w studium (na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego)

W oparciu o ww. analizy dokonano oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka i miejscowych planów, określono obszary wymagające podjęcia działań planistycznych oraz zaproponowano harmonogram wykonania poszczególnych prac.

Zakres czasowy sporządzonych analiz to lata 2015-2017. Rok początkowy to rok końcowy analiz przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka, natomiast rok 2017 to rok, za który można uzyskać kompletne najbardziej aktualne dane. Niekiedy niestety nie można było pozyskać danych w ww. okresie, analizowano więc dane najbardziej aktualne, co zaznaczono w tekście. Zakres czasowy jest okresem stosunkowo krótkim i nie do końca pozwala na dokonanie pełnych analiz. Jednak przyjęto, iż lata poprzedzające rok 2015 zostały przeanalizowane podczas prac nad Studium, wobec czego nie ma potrzeby powtarzać tych analiz. Ostatecznie uznano, iż na podstawie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie trzy-letnim można wnioskować o potrzebie, bądź też braku potrzeby zmian w dokumentach planistycznych miasta Ciechocinka.

## 2. Dokumenty planistyczne miasta a ustalenia dokumentów zewnętrznych

Najważniejszym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego szczebla krajowego jest **Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju** przyjęta przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. (dalej: KPZK), która określa wizję zagospodarowania przestrzennego kraju nakładając na władze regionalne i lokalne (poprzez dokumenty planistyczne odpowiednio szczebla regionalnego i lokalnego) obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń zapisanych w KPZK, w tym szczególnie dotyczących określenia obszarów funkcjonalnych. Dokumenty planistyczne miasta Ciechocinka (studium, miejscowe plany) są zgodne z ww. wizją zagospodarowania przestrzennego kraju, a następnie ustaleniami. Mając na uwadze ogólne założenie KPZK dotyczące pojmowania zarządzania przestrzenią w ścisłym połączeniu (a nie w oderwaniu) z uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi należy stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Ciechocinka jest zgodne z tym założeniem. Zawiera analizy sytuacji społeczno-gospodarczej, w tym prognozę ludności, potencjały i problemy miasta i poprzez ustalone kierunki odpowiada na te uwarunkowania.

Najważniejszym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego szczebla regionalnego jest **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego** uchwalony przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego 26 czerwca 2003 r. Wyznacza on wizję rozwoju regionu i wprowadza obligatoryjne dla władz lokalnych inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym i regionalnym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uwzględnia obszary, na których będą realizowane niżej wymienione. cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu:

Środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 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).

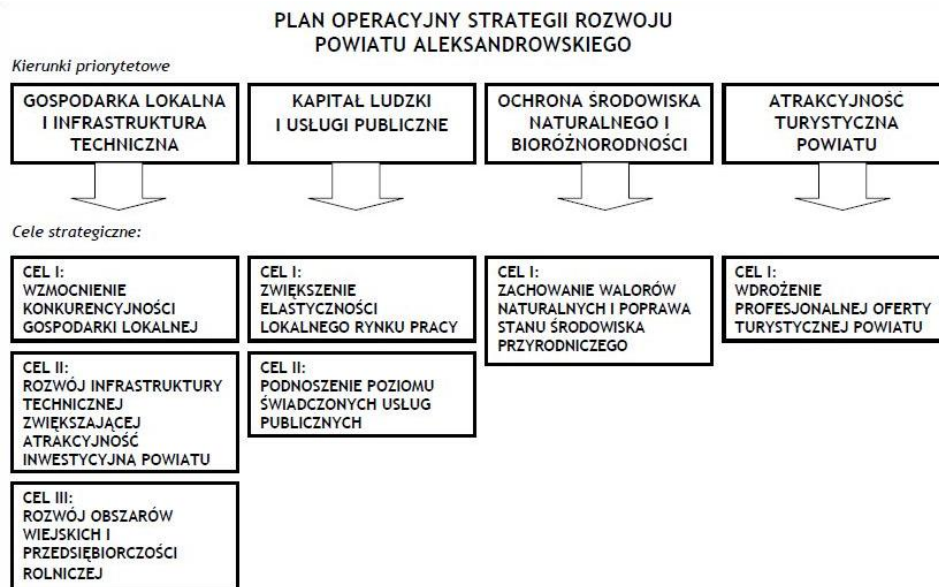
Komunikacji:

- 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).

Należy mieć na uwadze, iż plan województwa jest obecnie aktualizowany (aktualnie znajduje się na etapie uzgodnień), a po jego uchwaleniu zgodnie ze wspomnianą już ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokumenty planistyczne szczebla lokalnego będą musiały być dostosowane do ustaleń nowego planu województwa.

Ważnym dokumentem poziomu regionalnego jest również **Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego Plan modernizacji 2020<sup>+</sup>** przyjęta przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego 21 października 2013r., która widzi miasto Ciechocinek w dwóch, z czterech priorytetów: Modernizacja wsi i miast oraz Konkurencyjna gospodarka. W celu strategicznym Gospodarka i miejsca pracy wpisano przedsięwzięcie o znaczeniu kluczowym – opracowanie i wdrożenie pakietu działań „Uzdrowisko Ciechocinek”.

Z kolei dokumentem strategicznym powiatu, którego zapisy winny być spójne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka jest **Strategia rozwoju powiatu aleksandrowskiego na lata 2011-2020**. Zawiera ona cztery kierunki priorytetowe, w których zawarto siedem celów strategicznych. Wszystkie cele główne Studium są zgodne z kierunkami i celami zapisanymi w Strategii.



**Rysunek 1. Strategia rozwoju powiatu aleksandrowskiego na lata 2011-2020 - schemat kierunków i celów.**

*Źródło: Strategia rozwoju powiatu aleksandrowskiego na lata 2011-2020.*

Dokumentem strategicznym poziomu lokalnego, z założeniami którego musi być zgodne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka jest **Strategia rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020** uchwalona przez Radę Miejską Ciechocinka 30 maja 2016r. Wyznacza ona 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 miasta Ciechocinka na lata 2016-2020 - schemat celów.**

*Źródło: Strategia rozwoju miasta Ciechocinka na lata 2016-2020.*

**Ustalenia dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego na szczeblu krajowym i regionalnym oraz ustalenia Strategii rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020 są zgodne z polityką przestrzenną miasta Ciechocinka i zostały zaadaptowane do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.**

### 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: Studium) sporządza się obligacyjnie dla każdej jednostki samorządu terytorialnego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.). Opracowuje się je w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, służy ochronie przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i ładu przestrzennego. Kreuje drogę rozwoju prowadzącą do optymalnego wykorzystania potencjału gminy i rozwiązania jej problemów. Oceny aktualności Studium dokonano poprzez analizę jego zapisów w zgodności z przepisami prawa, w tym szczególnie z art. 10 ust. 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 3.1. Zgodność zapisów Studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym szczególnie z art. 10 ust. 1 i 2

Zgodnie z treścią **art. 10 ust. 1** ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) 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;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;



- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione w tomie 1 UWARUNKOWANIA, rozdziale III. Uwarunkowania wewnętrzne zagospodarowania przestrzennego, w tym szczególnie zapisy dotyczące ppkt 7 ww. art. 10 ust. 1. Należy ocenić, iż zawartość ww. rozdziału III wyczerpuje niezbędny zakres zapisów Studium wynikający z ww. art. 10 ust. 1.

Stosownie natomiast do treści **art. 10 ust. 2** ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony);
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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;
- 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;
- 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;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

- 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W Studium wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione w tomie 2 KIERUNKI ROZWOJU, rozdziale VI. Kierunki rozwoju miasta Ciechocinka. Należy ocenić, iż zawartość ww. rozdziału VI wyczerpuje niezbędny zakres zapisów Studium wynikający z ww. art. 10 ust. 2.

Stosownie do treści **art. 10 ust. 2a.** w Studium ustala się (jeśli się przewiduje) przeznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dla miasta Ciechocinka nie przewiduje się takiej możliwości.

Stosownie do treści **art. 10 ust. 3a.** w studium określa się obszary (jeśli się przewiduje) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, na których mogą być one sytuowane – dla miasta Ciechocinka nie przewiduje się takiej możliwości.

Stosownie do treści **art. 9 ust. 2.** w studium uwzględnia się zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy – uwarunkowania oraz kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniają ustalenia określone w ww. dokumentach, co zawarto w tomie 1 UWARUNKOWANIA, w rozdziale II. Zewnętrzne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz w tomie 2 KIERUNKI ROZWOJU, w rozdziale VI. Kierunki rozwoju miasta Ciechocinka, w tym szczególnie w podrozdziale 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.

W Studium wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione bądź to w tomie 1 UWARUNKOWANIA, bądź to w tomie 2 KIERUNKI ROZWOJU. W poszczególnych rozdziałach szczegółowo opisano istniejące na terenie miasta Ciechocinka uwarunkowania i na ich podstawie określono kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Należy ocenić, iż zawartość ww. tomów oraz rysunek studium wyczerpują niezbędny zakres Studium wynikający z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym

z rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy, tj. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **3.2. Zgodność zapisów Studium z przepisami odrębnymi**

Aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka zostało uchwalone uchwałą nr XXXV/195/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r., jest więc dokumentem nowym, dlatego też odpowiada na wszystkie ustalenia zawarte w obowiązującym prawie, w tym w przepisach odrębnych. Aby ocenić aktualność Studium pod kątem zgodności jego zapisów z przepisami odrębnymi analizie poddano szereg ustaw i rozporządzeń, w tym szczególnie:

- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 799).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 142).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2117).
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 912).
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 992).

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 112).
- Rozporządzenie ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

Wszystkie ww. przepisy prawa zostały uwzględnione w Studium, a kierunki zapisano zgodnie z ww. przepisami. Dlatego też ustalenia Studium należy uznać za zgodne z przepisami odrębnymi.

Na podstawie analizy treści ustaleń studium, należy uznać je za aktualne w świetle obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej gminy, regionu i kraju.

Zaleca się jednak w przyszłości dostosowanie ustaleń studium do zmian wynikających z nowelizacji przepisów prawa, co nakazuje art. 33 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”

Najbliższa zmiana winna wynikać z wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.). Z uwagi na objęcie jednolitym wykazem wód cieką wodnego - „Dopływu spod Ciechocinka” przebiegającego przez teren Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska, w którym obowiązują m.in. ograniczenia zabudowy – zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, należy dostosować zapisy studium do niniejszych ustaleń.

Należy również mieć na uwadze konieczność aktualizacji Studium ze względu na podlegające również aktualizacji dokumenty szczebla regionalnego i krajowego, w tym szczególnie aktualizowany obecnie i znajdujący się na etapie uzgodnień plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uznaje się za aktualne.***

#### 4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano dla lat 2015-2017. Rok początkowy analiz jest rokiem końcowych analiz zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka, natomiast rok 2017 to rok, dla którego można pozyskać najbardziej aktualne dane (dla całego roku).

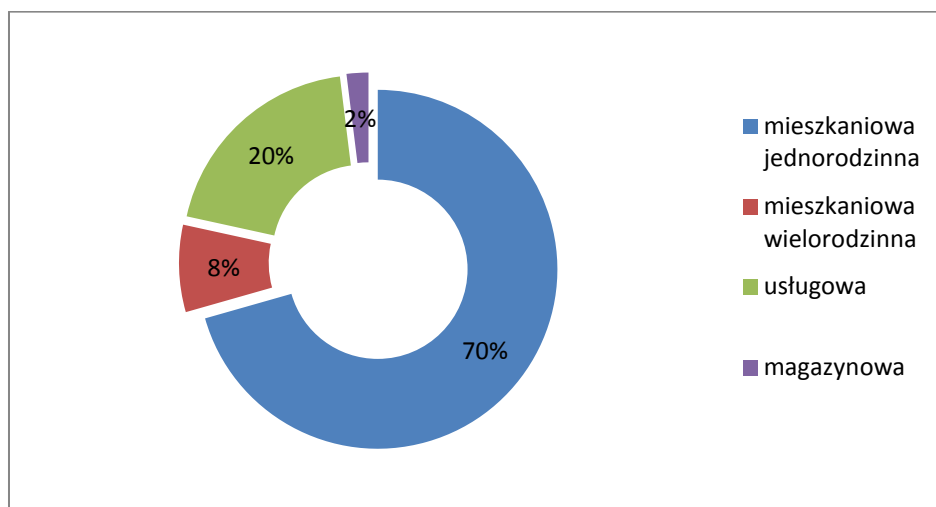
##### 4.1. Zmiany w oparciu o analizę decyzji o warunkach zabudowy i decyzji inwestycji celu publicznego

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala, iż zagospodarowanie terenu oraz ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (dalej: decyzje wz), a w przypadku inwestycji stanowiących cel publiczny na podstawie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego (dalej: decyzja cp).

W mieście Ciechocinek w latach 2015-2017 wydano łącznie 80 decyzji wz, w tym 51 na nowe inwestycje lub inwestycje znacząco zwiększające gabaryty obecnego budynku lub też wprowadzające nowe funkcje. Najwięcej decyzji wz wydano dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (36 szt.), następnie dla zabudowy usługowej (10 szt.). Wydano także 1 decyzję wz dla zabudowy produkcyjno-magazynowej.

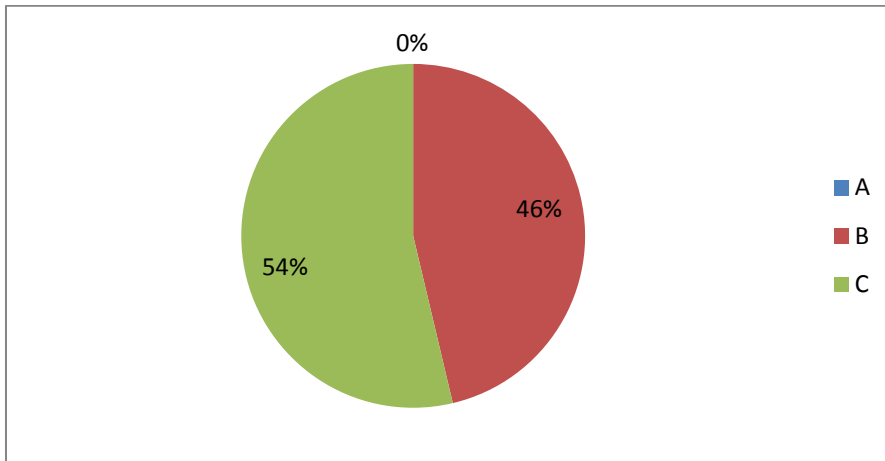
Wydane decyzje dotyczyły:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - często wraz z niezbędną infrastrukturą, tj. przyłączem energetycznym, biologiczną oczyszczalnią ścieków, itp.
- zabudowy usługowej – pawilon handlowy, lokal handlowy, rozbudowa ośrodka rehabilitacyjno-wypoczynkowego, pensjonat, przychodnia weterynaryjna,
- zabudowy magazynowej – hala namiotowa.



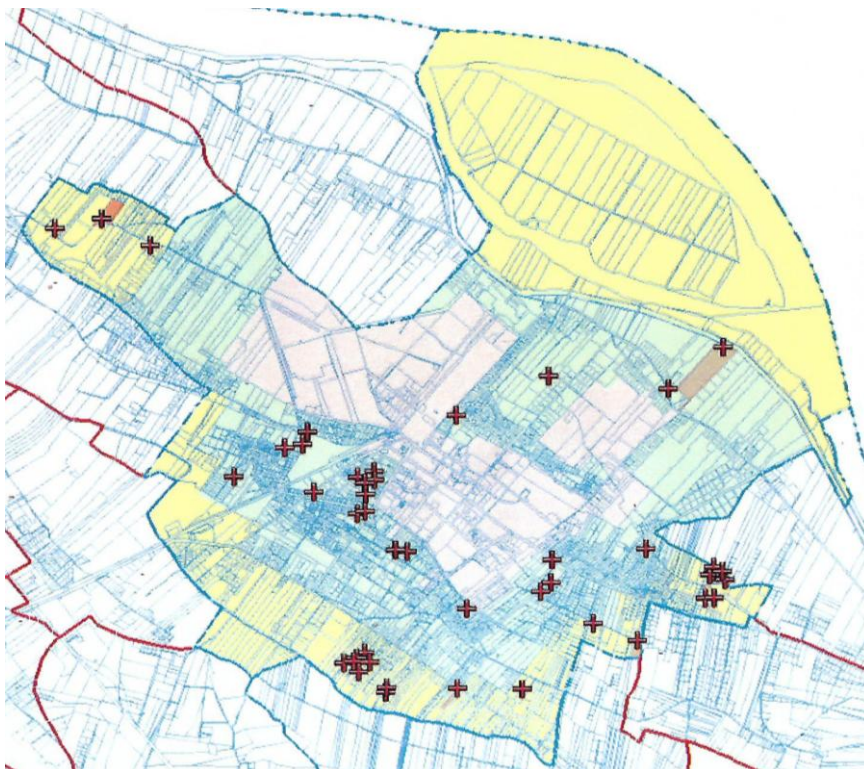
Rysunek 3. Decyzje wz wg typu zabudowy wydane w mieście Ciechocinek w latach 2015-2017.  
Źródło: Analizy własne na podstawie danych z Urzędu Miasta.

Analiza przestrzenna wydanych decyzji wskazuje na równomierne rozmieszczenie ich na terenie miasta pod względem stref uzdrowiskowych.



*Rysunek 4. Decyzje wz wydane w mieście Ciechocinek wg stref uzdrowiskowych w latach 2015-2017. Źródło: Analizy własne na podstawie danych z Urzędu Miasta.*

Wynika to z faktu, iż wobec obowiązującego prawa w obszarze strefy uzdrowiskowej A nie ma możliwości wydawania ww. decyzji, dlatego też wydawane są one jedynie dla strefy B i C. W tych strefach, niemal tyle samo decyzji wydano na obszarze strefy B (25), co na obszarze strefy C (29).

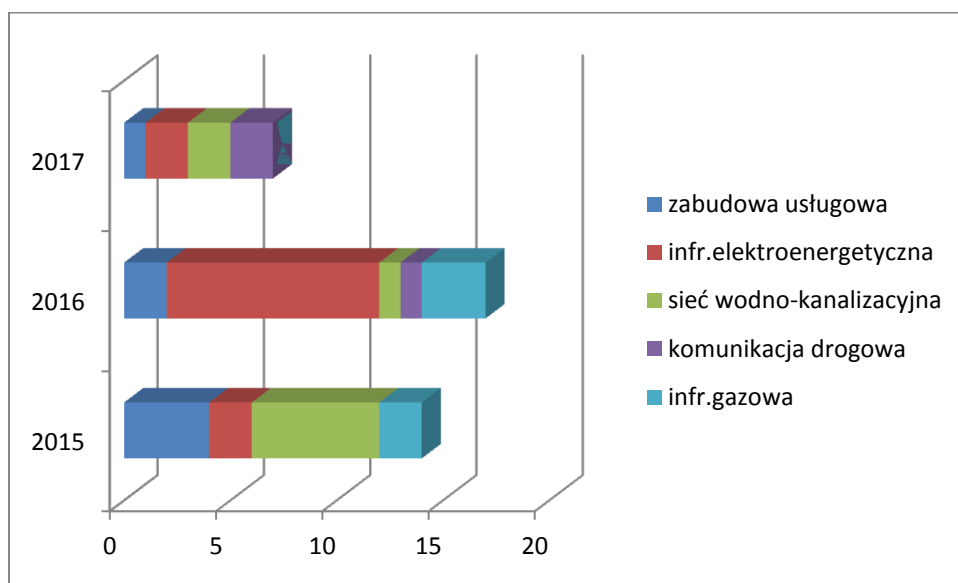


*Rysunek 5. Przybliżona lokalizacja decyzji wz wydanych na terenie miasta Ciechocinka wydanych w latach 2015-2017. Źródło: Analizy własne na podstawie geoportalu powiatu aleksandrowskiego; [www.mapa.aleksandrow.pl](http://www.mapa.aleksandrow.pl).*

Natomiast rozkład przestrzenny bez uwzględniania stref uzdrowiskowych wskazuje na koncentrację ww. decyzji w części południowej miasta oraz w bliskim sąsiedztwie granic strefy uzdrowiskowej A.

Żadne z ww. decyzji wz nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

W mieście Ciechocinek w latach 2015-2017 wydano łącznie 38 decyzji cp. Dotyczyły one w największym stopniu infrastruktury elektroenergetycznej (14 szt.), sieci wodno-kanalizacyjnej (9 szt.) oraz zabudowy usługowej (7 szt.). Najwięcej decyzji wydano w roku 2016, najmniej zaś w roku 2017.



*Rysunek 6. Liczba decyzji cp wydanych w mieście Ciechocinek wg typu inwestycji w latach 2015-2017.*

*Źródło: Analizy własne na podstawie danych z Urzędu Miasta.*

Żadne z ww. decyzji cp nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

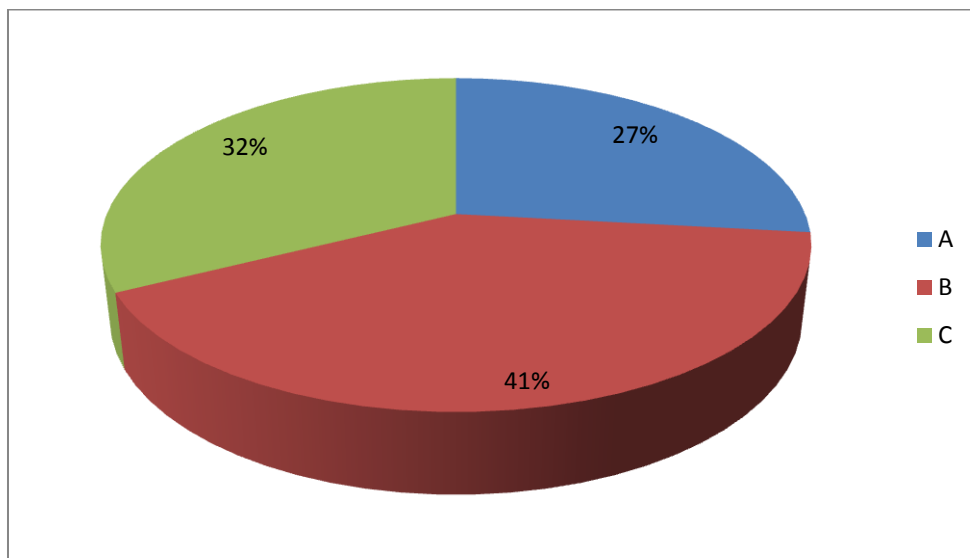
Na terenie miasta Ciechocinka w badanym okresie czasu nie wydano żadnej decyzji dotyczącej terenu zamkniętego oraz decyzji celu publicznego o znaczeniu regionalnym, krajowym. Nie zawieszono również wydania decyzji o warunkach zabudowy.

#### **4.2. Ruch budowlany w oparciu o pozwolenia na budowę**

W latach 2016-2017<sup>1</sup> w mieście Ciechocinku wydano łącznie 166 pozwoleń na budowę. Nowych inwestycji lub inwestycji zmieniających dotychczasową funkcję bądź też znacząco zwiększających gabaryty istniejących budynków/budowli dotyczyło 68 pozwoleń. Struktura

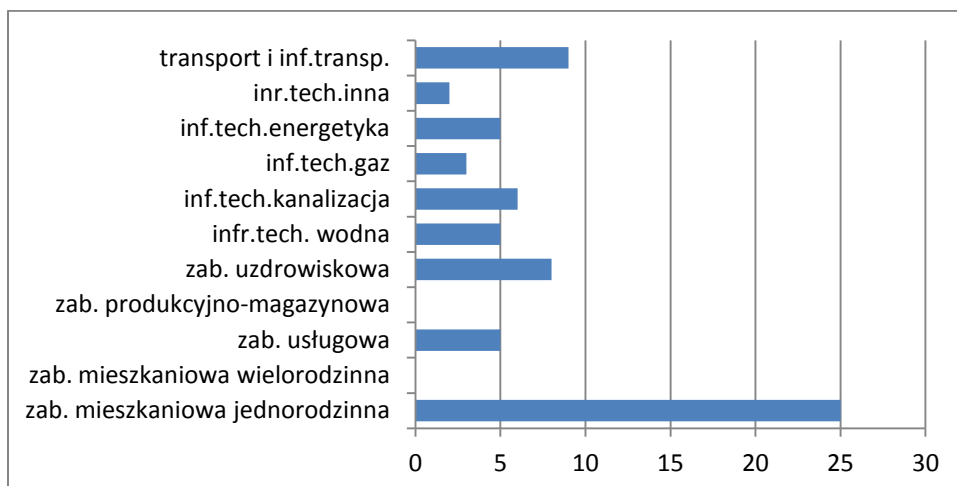
<sup>1</sup> Na podstawie [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl), wejście w dniu 23.05.2018r. Analiza dotyczy tylko lat 2016-2017 ponieważ tylko od roku 2016 Główny Urząd Nadzoru Budowlanego udostępnia elektronicznie przedmiotowe dane.

przestrzenna wydawanych pozwoleń wg stref uzdrowiskowych wskazuje jednoznacznie na dominację strefy B, gdzie realizuje się 41% wydanych pozwoleń na budowę.



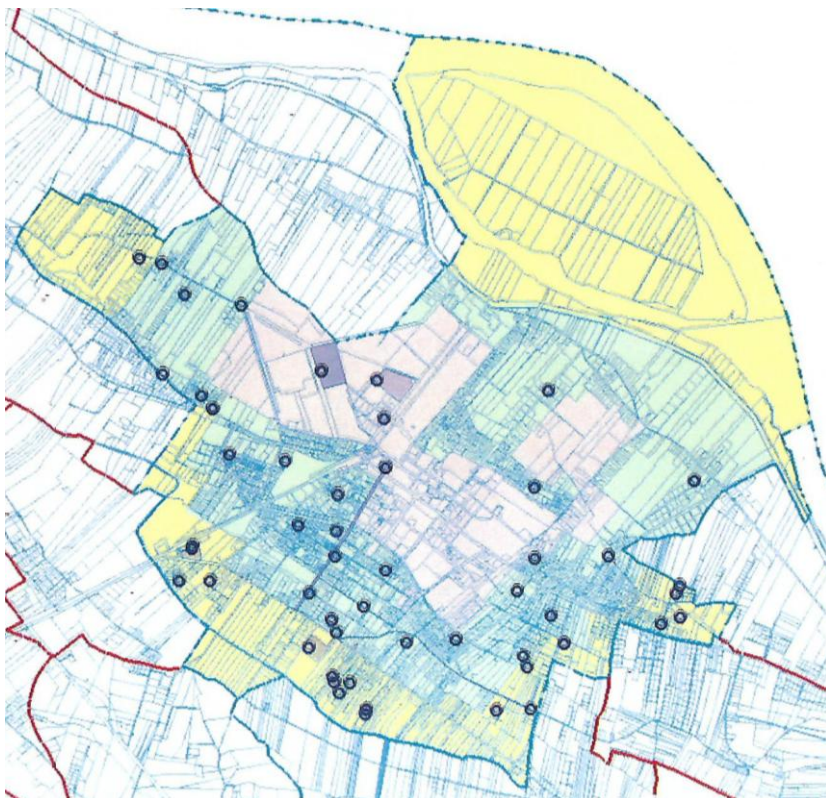
*Rysunek 7. Pozwolenia na budowę wg stref uzdrowiskowych wydane w mieście Ciechocinek w latach 2016-2017. Źródło: Analizy własne na podstawie [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl).*

W największym stopniu pozwolenia na budowę dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (25 szt.), transportu i infrastruktury transportowej (9 szt.), zabudowy uzdrowiskowej (8 szt.), infrastruktury kanalizacyjnej (6 szt.). Zabudowę mieszkaniową realizowano w największym zakresie w strefie B, natomiast zabudowa uzdrowiskowa dotyczyła jedynie strefy A. Pozwolenia na budowę infrastruktury dotyczyły w równym zakresie stref A-C, niejednokrotnie jako inwestycje liniowe przebiegały przez wszystkie trzy strefy.



*Rysunek 8. Liczba pozwoleń na budowę wg typu zabudowy/inwestycji wydana w mieście Ciechocinek w latach 2016-2017. Źródło: Analizy własne na podstawie [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl).*





*Rysunek 9. Przybliżona lokalizacja pozwoleń na budowę wydanych na terenie miasta Ciechocinka w latach 2016-2017.  
Źródło: Analizy własne na podstawie geoportalu powiatu aleksandrowskiego; [www.mapa.aleksandrow.pl](http://www.mapa.aleksandrow.pl).*

Analiza przestrzenna wydawanych pozwoleń na budowę wskazuje na koncentrację inwestycji w części południowej miasta, co ma związek z pokryciem tej części miasta w dużym stopniu miejscowymi planami. Wszystkie pozwolenia na budowę były zgodne z polityką Studium.

***Wszystkie decyzje wz oraz decyzje cp, a także pozwolenia na budowę wydane w mieście Ciechocinek w latach analiz były zgodne z polityką zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.***

## **5. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów**

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objętej jest 25% powierzchni miasta, a co istotne z punktu widzenia miasta uzdrowiskowego, gdzie w strefie uzdrowiskowej A pozwolenia na budowę wydaje się tylko w oparciu o miejscowy plan, duża część właśnie strefy A pokryta jest miejscowymi planami lub plany te są w trakcie realizacji.

### 5.1. Miejscowe plany obowiązujące

Obecnie na terenie miasta Ciechocinka obowiązuje dziesięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które łącznie obejmują 381,86 ha<sup>2</sup>. Sześć z nich zostało opracowane na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Oceny aktualności miejscowych planów dokonano na podstawie analizy ustaleń tych planów pod kątem zgodności z prawem, w tym szczególnie wynikającym z art. 15 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W strefie A blisko 42% terenu posiada obowiązujący mpzp.

*Tabela 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w mieście Ciechocinek - stan na 25.05.2018r.*

Lp.	Nazwa planu/nr uchwały/strefa uzdrowiskowa A,B,C/powierzchnia planu	Przeznaczenie terenów objętych planem	Skala rysunku planu	Uwagi
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ciechocinka dla terenu lokalizacji urządzeń i budowli oczyszczalni ścieków  Uchwała nr XXIII/287/97 z dnia 26 lutego 1997 r.  <b>STREFA B</b>  <b>3,0 ha</b>	Teren urządzeń i budowli oczyszczania ścieków wraz ze strefą ochronną	1:5000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</li> <li>- rysunek planu sporządzono w innej skali niż jest wymagana obecnie</li> <li>- dopuszcza się w planie przesuwanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. w odmienny niż w ustawie Prawo budowlane sposób zdefiniowane zostało pojęcie obiektu budowlanego)</li> <li>- uchwała odnosi się do nieprzewidzianych dla planu miejscowego kwestii np. technologii realizacji obiektów budowlanych</li> <li>- ustalenia planu uzależniają podejmowanie czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy</li> </ul>

<sup>2</sup> Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

2.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wielofunkcyjnych położonych w obszarze jednostki bilansowej „D” miasta Ciechocinka</p> <p>Uchwała nr V/33/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.</p> <p><b>STREFA A, B</b></p> <p><b>5,9 ha</b></p>	<p>Cmentarz ze strefą ochronną , zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p>1:5000 1:1000</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie określają wszystkich parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> <li>- rysunek planu sporządzono częściowo w innej skali niż jest wymagana obecnie</li> <li>- dopuszcza się w planie przesuwanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</li> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- w treści planu operuje się numerami działek oraz porusza kwestie własności nieruchomości</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. pojęcia obiektu budowlanego)</li> <li>- plan reguluje kwestie wynikające z odrębnych przepisów prawa np. w zakresie wycinki drzew</li> <li>- plan dopuszcza możliwość inwestowania w strefie ochronnej cmentarza bez wskazywania jakiego rodzaju obiekty mogą powstawać na tym terenie</li> </ul>
3.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych: „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr 1 do Nr 34</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, zabudowa zagrodowa</p>	<p>Skala 1:1000</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie określają wszystkich parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> </ul>

	<p>Uchwała nr V/34/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.</p> <p><b>STREFA A, B, C</b></p> <p><b>55,4 ha</b></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan dopuszcza łączenie funkcji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania np. teren o symbolu MR/MN/U</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. przebudowy)</li> <li>- plan reguluje kwestie wynikając z odrębnych przepisów prawa np. w zakresie ochrony archeologicznej</li> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- w treści planu operuje się numerami działek i adresami nieruchomości</li> <li>- plan określa zasady dokonywania podziałów nieruchomości</li> <li>- w planie korzysta się z pojęć nie zdefiniowanych w uchwale oraz innych przepisów prawa (dachy wysokie)</li> </ul>
4.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składającego się z części „A” i części „B” przy ul. Nieszawskiej w Ciechocinku</p> <p>Uchwała nr XVI/186/99 z dnia 17 grudnia 1999 r.</p> <p><b>STREFA B</b></p> <p><b>0,95 ha</b></p>	Budownictwo mieszkaniowe	Skala 1:1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie określają wszystkich parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> <li>- plan dopuszcza likwidację linii rozgraniczających</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. podaje sposób wyliczenia wysokości budynku)</li> <li>- plan reguluje kwestie wynikając z odrębnych</li> </ul>

				<p>przepisów prawa np. dotyczące wycinki drzew, usuwania odpadów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- w treści planu operuje się numerami działek</li> <li>- plan zawiera definicje nie wyjaśnione w uchwale oraz innych przepisach (np. pojęcie „dachy wysokie”)</li> </ul>
5.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bema obejmującego nieruchomości Nr 635/1 w Ciechocinku</p> <p>Uchwała nr XXXIII/424/02 z dnia 25 lutego 2002 r.</p> <p><b>STREFA B</b></p> <p><b>0,37 ha</b></p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ponadlokalne, zieleni</p>	<p>Skala 1:1000</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie ustalają parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- plan dopuszcza łączenie funkcji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania np. teren o symbolu MS/UC/ZP</li> </ul>
6.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechocinka:</p> <p>Uchwała nr XXXIX/487/02 z dnia 10 października 2002 r.</p> <p><b>STREFA A, B, C</b></p> <p><b>220,94 ha</b></p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rezydencjalna, pensjonatowa, zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjno – składowa, tereny obsługi ruchu kolejowego, tereny zieleni</p>	<p>1: 2000</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie ustalają wszystkich parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> <li>- plan określa zasady i zakazy dokonywania podziału nieruchomości</li> <li>- plan zawiera dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej bez wskazywania wyjątków ustawowych</li> <li>- plan zawiera odwołania do</li> </ul>

			<p>nieobowiązujących przepisów prawa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan dopuszcza przesuwanie linii rozgraniczających drogi</li> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- plan reguluje kwestie wynikające z odrębnych przepisów prawa np. ochrony konserwatorskiej, przyłączenia obiektów do sieci</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. w zakresie wyliczania wysokości budynku, powierzchni biologicznie czynnej)</li> <li>- plan dopuszcza zmianę jego ustaleń bez przeprowadzania procedury jego zmiany (np. dworzec można przeznaczyć na usługi dla miasta)</li> <li>- plan zawiera definicje nie wyjaśnione w uchwale oraz innych przepisach (np. pojęcie zabudowa apartamentowa, zabudowa ekstensywna)</li> <li>- plan dopuszcza w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalizację 4 mieszkań</li> <li>- dopuszcza się zmianę ustaleń planu np. wysokości budynków pod warunkiem przeprowadzenia konkursu architektonicznego</li> <li>- dopuszcza się łączenie rozbieżnych funkcji na jednym terenie – zabudowy jednorodzinnej na terenach leśnych</li> </ul>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan reguluje kwestie wynikające z odrębnych przepisów prawa np. lokalizację przystanków autobusowych</li> </ul>
7.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Ciechocinek, wyznaczonego: od granic miasta, ul. Kopernika, przejazdem przez istniejące torowisko, obejmując działki nr 433, 394/2, 396/40, 388/5, 389, 387/6, 387/8, 390, 391/2, 392/2, 395/4, 1631, 1587 i obszaru parku Tężniowego od zegara kwiatowego do tężni Nr 1, do ul. Solnej, wałem wstecznym przeciwpowodziowym od tężni Nr 1 do ul. Solnej, ul. Solną do parku Zdrojowego i obszaru Parku Zdrojowego w zakresie zasobów gminy, nieruchomości stanowiącą działkę nr 1158/11 z częścią ul. Zdrojowej i fontanną „Grzyb”, dalej skwery zielone i tereny położone pomiędzy ulicami Zdrojową, Piłsudskiego, Kościuszki, Aleją AK i Mickiewicza, Sienkiewicza i Leśną z obszarem parku Sosnowego i terenu zielonego aż do granic nieruchomości z lokalizacją Domu Zdrojowego</p> <p>Uchwała nr X/123/03 z dnia 29 grudnia 2003 r.</p> <p><b>STREFA A, B, C</b></p> <p><b>50,4 ha</b></p>	Kształtowanie rozwoju infrastruktury turystycznej	Skala 1:2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia planu nie spełniają wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie ustalają parametrów i wskaźników planowanej zabudowy</li> <li>- plan określa zasady podziału nieruchomości</li> <li>- plan reguluje kwestie wynikające z odrębnych przepisów prawa np. dotyczące organizacji ruchu drogowego</li> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> </ul>
8.	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E” i „F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr. 1 do Nr. 34</p> <p>Uchwała nr VIII/48/11 z dnia 23 maja 2011 r.</p> <p><b>STREFA B</b></p>	Teren usług sportu i rekreacji - uzdrowiskowo - turystycznej	Skala 1:500	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan nakłada obowiązek uzgadniania czynności z innymi organami</li> <li>- plan zawiera powtórzenia i modyfikacje pojęć ustawowych (np. podaje sposób wyliczenia wysokości budynku)</li> </ul>

	<b>0,9 ha</b>			
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się pomiędzy ul. Kopernika a ul. Jana Pawła II  Uchwała nr VI/38/15 z dnia 31 marca 2015 r.  <b>STREFA B</b>  <b>2,0 ha</b>	Tereny usługowe i parkingowe	Skala 1: 000	Plan należy uznać za aktualny.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej  Uchwała nr XV/86/15 z dnia 18 grudnia 2015 r.  <b>STREFA A</b>  <b>42,0 ha</b>	Tereny zabudowy usług zdrowia i lecznictwa uzdrowiskowego	Skala 1:2000	Plan należy uznać za aktualny.

*Źródło: Analizy własne na podstawie informacji z Urzędu Miasta Ciechocinka.*

Z analizy treści ustaleń ww. miejscowych planów wynika, że uchwały te zawierają pewne niezgodności i braki w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Wśród nich należy wymienić przede wszystkim następujące kwestie:

- rysunki planów są w niektórych przypadkach sporządzone w skali 1:5000, nieodpowiadającej wymaganiom obecnie obowiązujących przepisów prawa,
- plany miejscowe zawierają nieaktualne informacje na temat przebiegu i stref ochrony uzdrowiskowej,
- część uchwał jest niezgodna z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw,
- uchwały zawierają definicje oraz regulują kwestie już unormowane w aktach wyższego rzędu (ustawach, rozporządzeniach), często w odmienny sposób,
- plany zawierają ustalenia kwestionowane przez sądy administracyjne (np. dopuszczają przesuwanie linii rozgraniczających, wskazują na obowiązek uzgadniania pewnych czynności z organami zewnętrznymi, określają zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości),
- w części tekstowej uchwał operuje się numerami ewidencyjnymi działek, adresami oraz numerami publikatorów aktów prawnych, które mogą ulec zmianie,



- plany zawierają odwołania do nieobowiązujących przepisów prawa,
- dla poszczególnych terenów określonych w planach ustala się często różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania,
- w treści planu stosuje się pojęcia niezdefiniowane w treści uchwały oraz przepisach odrębnych (np. pojęcie „dachu wysokiego”),
- plany regulują kwestie, których określać nie powinny np. sposób organizacji ruchu drogowego,
- uchwały zawierają ustalenia nieprecyzyjne, niekonkretne i nie stanowiące nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń np. zalecenia, działania pożądane.

Wymienione powyżej zagadnienia wynikają przede wszystkim z faktu, iż większość obowiązujących planów miejscowych została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. w sposób znaczący zmieniała zakres przedmiotowy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo zmienił się również standard i szczegółowość ustaleń określony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Wskazuje się zatem potrzebę stopniowej aktualizacji planów miejscowych uchwalonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowując ich treść do obowiązujących norm, przy czym kolejność, termin i zakres należy ustalać przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb inwestycyjnych.

Należy pamiętać, że Miasto Ciechocinek od wielu lat utrzymuje uzdrowiskowy charakter. Działalność uzdrowiskowa wymusza jednak szczególny rodzaj zagospodarowania miasta. Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.) oraz statutem uzdrowiska Ciechocinek na obszarze miasta wydzielono strefy ochrony uzdrowiskowej, którym przypisane są odpowiednie funkcje i zasady gospodarowania w ich obrębie, powodując konieczność podporządkowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych ograniczeniom wynikającym ze statusu uzdrowiska.

Jak wcześniej wspomniano dla strefy uzdrowiskowej „A” istnieje obligatoryjny obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak planu dla tej strefy ogranicza możliwość inwestowania na tym terenie, ponieważ zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszają się do czasu uchwalenia planu.

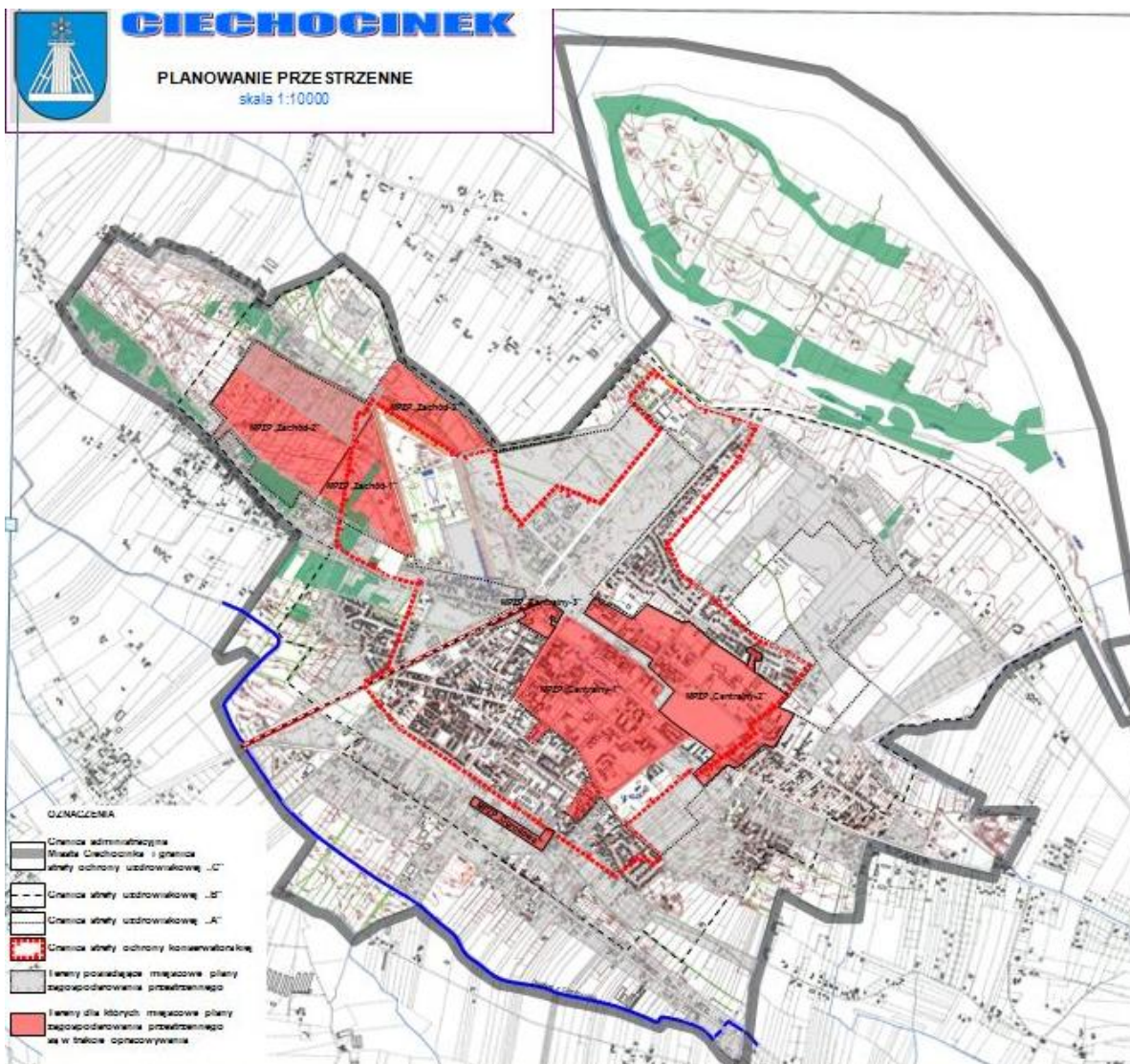
W pierwszej kolejności należy zatem zaktualizować lub uchwalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla strefy A ochrony uzdrowiskowej, co pozwoli po pierwsze wypełnić obowiązek ustawowy, po drugie umożliwi harmonijny rozwój miasta, w jego strategicznej części.

## **5.2. Miejscowe plany w opracowywaniu**

Obecnie na terenie miasta Ciechocinka opracowuje się 6 miejscowych planów. Mają one bardzo duże znaczenie ponieważ dotyczą terenów zlokalizowanych w centrum miasta, w strefie uzdrowiskowej A (za wyjątkiem jednego). Dodatkowo miejscowy plan „Zachód” obejmują swą granicą tereny bezpośrednio sąsiadujące z tężniami. Są to miejscowe plany wywołane następującymi uchwałami rady miejskiej:

- UCHWAŁA Nr XLVII/354/14 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 27 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- UCHWAŁA NR XIV/79/15 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.
- UCHWAŁA NR XXVI/144/16 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się przy ul. Ogrodowej
- UCHWAŁA NR XXXVII/213/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.
- UCHWAŁA NR XXXVII/214/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- UCHWAŁA NR XLIV/265/18 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 26 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej

Ocenia się, iż procedowane miejscowe plany mają istotne znaczenie dla możliwości prawidłowego rozwoju miasta Ciechocinka. Zarówno ze względu na potrzebę bezwzględnego wyznaczenia konkretnych ustaleń zapewniających ład przestrzenny dla terenów centrum, stanowiących wizytówkę miasta jak i ze względu na umożliwienie inwestowania w ogóle w strefie uzdrowiskowej A. Dlatego też należy dołożyć wszelkich starań aby ww. miejscowe plany zostały uchwalone jak najszybciej.

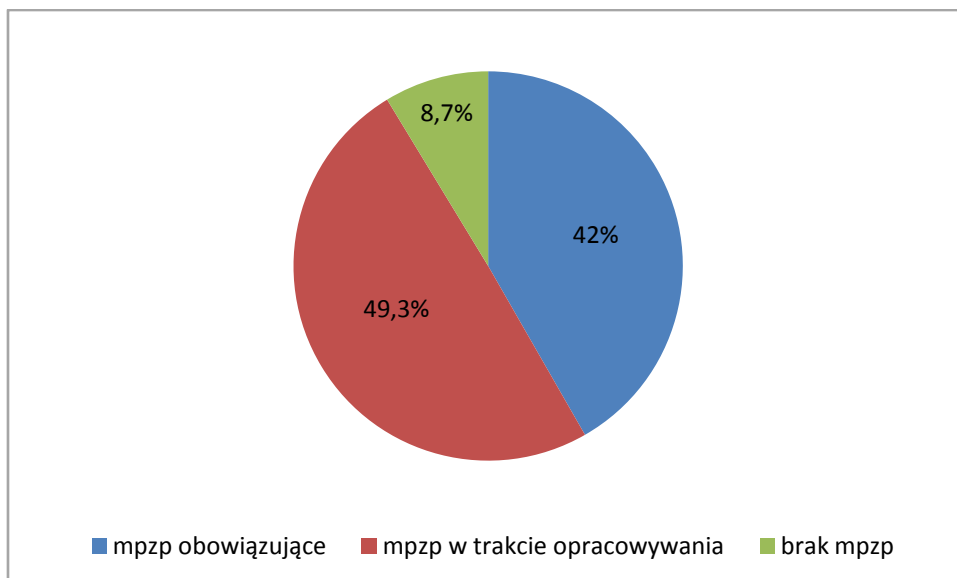


**Rysunek 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące oraz w trakcie opracowywania na terenie miasta Ciechocinka.**

*Źródło: Analizy własne.*

Powyższe mpzp dotyczą (za wyjątkiem mpzp Ogrodowa) strefy uzdrowiskowej A i obejmują 49,3 % jej powierzchni.

Reasumując, w strefie uzdrowiskowej A obowiązujące mpzp zajmują powierzchnię 136,6 ha, natomiast mpzp, które są obecnie procedowane obejmują 160,3 ha co sprawia, że aż 91,3 % powierzchni strefy uzdrowiskowej A jest objęta obowiązującymi mpzp lub plany te są w trakcie procedowania.



*Rysunek 11. Polityka planistyczna miasta w strefie uzdrowiskowej A.*

*Źródło: Analizy własne na podstawie danych z Urzędu Miasta.*

***Niektóre z obowiązujących na terenie miasta Ciechocinka miejscowych planów zawierają niezgodności i braki w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów prawa, w tym szczególnie w stosunku do ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym (...) i art. 15 ustawy o planowaniu (...). Tylko dwa z dziesięciu mpzp należy uznać za aktualne (Uchwała nr VI/38/15 z dnia 31.03.2015 r.; Uchwała nr XV/86/15 z dnia 18.12.2015 r.).***

***Politykę miasta w zakresie postępów w opracowywaniu miejscowych planów należy ocenić pozytywnie – znaczna część miasta pokryta jest miejscowymi planami, w tym strategiczna część centralna w strefie uzdrowiskowej A lub właśnie miejscowe plany są w trakcie opracowywania. Jedynie 8,7% powierzchni strefy uzdrowiskowej A to tereny, które nie posiadają mpzp ani też nie podjęto prac nad ich opracowaniem.***

### **5.3. Wykorzystanie terenów objętych mpzp**

Jak wskazano w suikzp 61,8% powierzchni objętych mpzp to tereny niezainwestowane, natomiast 38,2% to tereny zainwestowane. Stosunkowo mały stopień wykorzystania terenów objętych mpzp wynika z faktu, iż w międzyczasie nastąpiła dwukrotna (2008r., 2015r.) zmiana granic stref uzdrowiskowych, co spowodowało niemożliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym mpzp – niektóre tereny znalazły się w strefie A, gdzie mimo ustaleń mpzp o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustawą o uzdrowiskach (...) nie było możliwości realizacji tejże zabudowy.

**Tabela 2. Wykorzystanie terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wg funkcji.**

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wg funkcji (ha)										Razem pow. (ha) n-niezainwestowane; z-zainwestowane
		MN, MD, M N/U	MW	UZ	U	NO	KD, Ks	ZP	ZC	UT, US	LS	
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania miasta Ciechocinek dla terenu lokalizacji urządzeń i budowli oczyszczalni ścieków (dla terenu położonego w północno – zachodniej części miasta) Uchwała Nr XXIII/287/97 z dnia 26.02.1997 r.					3,0						3,0 z- 3,0 n- 0
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechocinka: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rejon „Centrum”</li> <li>▪ Rejon „Zachód”</li> <li>▪ Rejon „Północ”</li> <li>▪ Rejon „Wschód”</li> <li>▪ Rejon „Południe”</li> </ul> Uchwała Nr XXXIX/487/02 z dnia 10.10.2002 r.	157,29	20,25		9,87		18,30				14,40	220,94 205,54 z-51,83 n-135,46
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wielofunkcyjnych położonych w obszarze jednostki bilansowej „D” miasta Ciechocinka Uchwała Nr V/33/98 z dnia 21. 12. 1998 r.	4,4								1,5		5,9 z - 2,5 n- 3,4
4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych: „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od nr 1 do nr 34. Uchwała Nr V/34/98 z dnia 21.12. 1998 r.	52,5					2,9					55,4 z-31,5 n-21
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składającego się z części „A” i części „B” przy ul. Nieszawskiej Ciechocinku Uchwała Nr XVI/186/99 Z dnia 17. 12. 1999 r.	0,2	0,75									0,95 n- 0,10 z- 0,85
6	Miejscowy plan zagospodarowania		0,37									0,37 z- 0,37

	przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bema obejmującego nieruchomości nr 635/1 w Ciechocinku Uchwała Nr XXXIII/424/02 z dnia 25.02. 2002 r.											<b>n- 0</b>
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Ciechocinek, wyznaczonego: od granic miasta ul. Kopernika, przejazdem przez istniejące torowisko obejmując działki nr 433, 394/2, 396/40, 388/5, 389, 387/6, 387/8, 390, 391/2, 392/2, 395/4, 1631, 1587 i obszaru parku Tężniowego od zegara kwiatowego do tężni nr 1, do ul. Solnej, wałem wstecznym przeciwpowodziowym od tężni nr1 do ul. Solnej, ul. Solną do parku Zdrojowego i obszaru parku Zdrojowego w zakresie zasobów gminy, nieruchomości stanowiącą działkę nr 1158/11 z częścią ul. Zdrojowej i fontanną „Grzyb”, dalej skwery zielone i tereny położone pomiędzy ulicami Zdrojową, Piłsudskiego, Kościuszki, Aleją AK i Mickiewicza, ulicą Sienkiewicza i Leśną z obszarem parku Sosnowego i terenu zielonego aż do granic nieruchomości z lokalizacją Domu Zdrojowego Uchwała Nr X/123/03 z dnia 29. 12. 2003 r.	<b>2,60</b>		<b>2,20</b>	<b>3,20</b>		<b>5,70</b>	<b>34,00</b>		<b>2,70</b>		<b>50,4</b> <b>n- 7,1</b> <b>z- 43,3</b>
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego Nr 31 w obszarze jednostki strukturalnej „E” i „F” Uchwała Nr VIII/48/11 z dnia 23.05.2011 r.									<b>0,90</b>		<b>0,9</b> <b>n- 0</b> <b>z- 0,9</b>
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się pomiędzy ul. Kopernika a ul. Jana Pawła II Uchwała Nr VI/38/15 z dnia 31.03.2015 r.			<b>1,50</b>				<b>0,50</b>				<b>2,0</b> <b>n- 0,6</b> <b>z- 1,4</b>

10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uchwała Nr XV/86/15 z dnia 18.12.2015 r.	0,70	28,19	0,28	4,25	8,58					42,0 n-29,41 z.12, 59
<i>Razem</i>											381,86 n- 236,12 z- 145,74

*Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka. Ciechocinek, 2017r.*

Jak wynika z analizy potrzeb rozwojowych miasta Ciechocinka zawartej w suikzpn należy wyznaczyć nowe kierunki dla inwestycji miastotwórczych tj. zabudowy usługowej, mieszkalnej, infrastruktury. Szczęólnego znaczenia nabiera fakt, że w strefie ochrony uzdrowiskowej A tereny zabudowy mieszkaniowej należy przekwalifikować na tereny usług ochrony zdrowia, co jest związane ze zmianą przebiegu granicy strefy uzdrowiskowej A.

#### **5.4. Wnioski złożone o opracowanie mpzp**

W analizowanym okresie czasu, tj. w latach 2015-2017 w mieście Ciechocinku nie złożono dużej liczby wniosków o zmianę lub opracowanie miejscowych planów. Nie odnotowano również, zapewne ze względu na krótki czas od opracowania, wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ważnym „wnioskiem” wskazującym na potrzebę zmiany niektórych miejscowych planów jest samo Studium, w którym zapisano, iż przez ustanowienie nowych granic stref uzdrowiskowych A i B, miejscowe plany będą wymagały zmiany zapisów. Zmiany te są konieczne aby doprowadzić do zgodności miejscowych planów z przepisami prawa. Począwszy od roku 2015 w mieście Ciechocinek złożono łącznie 17 wniosków o zmianę obowiązującego lub o opracowanie miejscowego planu. Wśród tych wniosków 11 dotyczyło zmiany obowiązującego miejscowego planu, a 6 dotyczyło podjęcia prac nad opracowaniem miejscowego planu. Wnioski dotyczyły:

- likwidacji drogi publicznej,
- zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową, w tym pawilon handlowy o powierzchni 790 m<sup>2</sup> i 1600 m<sup>2</sup>, na zabudowę usług rzemieślniczych.

**Tabela 3. Wykaz wniosków złożonych o zmianę lub opracowanie miejscowego planu w mieście Ciechocinek w latach 2015-2018 (IV).**

Lp.	Data złożenia wniosku	Nr działki <sup>3</sup>	Treść wniosku	Rekomendacja/uwagi
1.	23 .04.2015 r.	620	Zmiana mpzp w zakresie usunięcia drogi o funkcji dojazdowej oznaczonej symbolem „Kd” i w całości przeznaczenia działki nr 620 pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej symbolem „MN/U”	Brak zasadności ekonomicznej przystąpienia do zmian.
2.	14.05.2015r.	2732/2 2732/3 2732/4 2732/5	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 28 MN/U o funkcji istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług pod funkcję zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XXVI/144/16 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się przy ul. Ogrodowej.
3.	30.12.2016r.	935/2 936	Mpzip w zakresie przeznaczenia terenu pod obiekt o funkcji usługowo – handlowej, o powierzchni zabudowy do 1600,0m <sup>2</sup>	Brak zgodności z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym (...)
4.	08.01.2016r.	2217/3 2217/4	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla lokalizacji usług nieuciążliwych. Wnioskodawca wskazał we wniosku skierowanym do pana Burmistrza o zamiarze realizacji obiektu w postaci budynku zawierającego: - część handlową ( sklep spożywczy o pow. ok. 400,0m <sup>2</sup> , - skład budowlany o pow. ok. 400,0m <sup>2</sup> , - pomieszczenia biurowe o pow. 200,0m <sup>2</sup> .	Wniosek w momencie złożenia nie był zgodny z ustaleniami Studium. Patrz pozycja 12.
5.	12.04.2016r.	2037/3	Zmiana mpzp w zakresie ustalenia linii zabudowy od ul. Wołoszewskiej w odległości 5,0m, licząc od linii rozgraniczających drogę.	Brak zasadności ekonomicznej przystąpienia do zmian.

<sup>3</sup> Nr działek są aktualne na dzień złożenia wniosku, toteż obecnie mogły ulec zmianie.

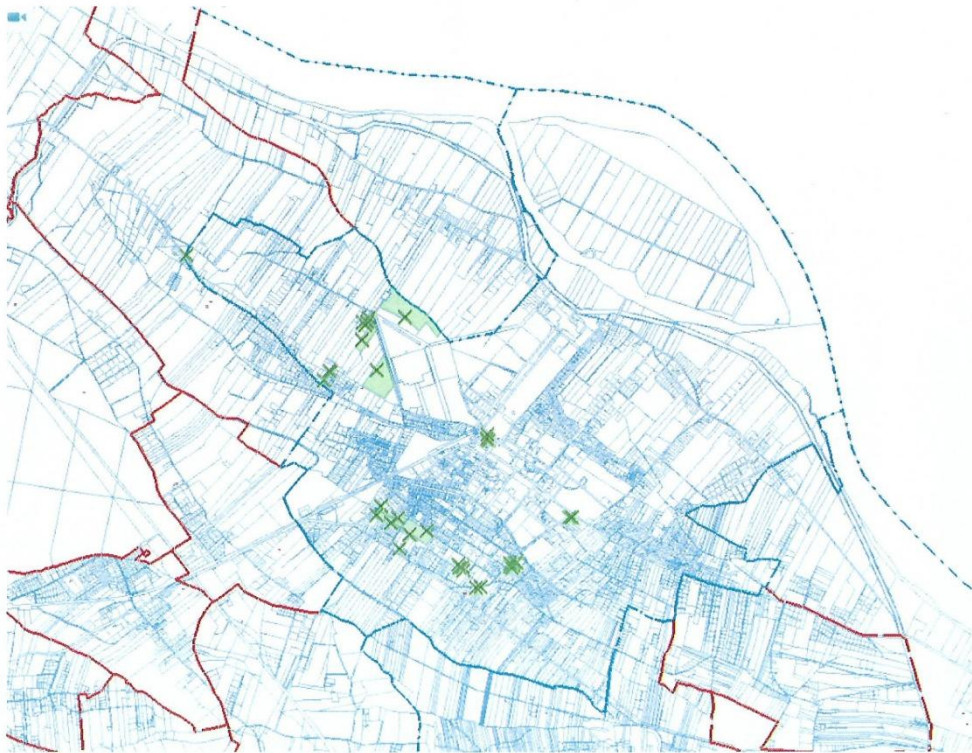


6.	16.01.2017r.	621/1 622/1 622/2 623/54 623/52	<p>Zmiana mpzp w zakresie:</p> <p>1)rezygnacji z fragmentu drogi publicznej – od ulicy Stawowej w kierunku ul. Zdrojowej –KD;</p> <p>2)przeznaczenia części działki nr 623/52 pod usługi nieuciążliwe handel, gastronomię, administrację, służbę zdrowia, hotelarstwo/ - obecnie obszar oznaczony symbolem 23MN-A/U;</p> <p>W założeniu zapisu nowego planu powinny umożliwić: 1)realizację obiektów handlowych lub innych usług zgodnych z proponowanym przeznaczeniem;</p> <p>o wysokości zabudowy – do wysokości sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o spadkach do 30<sup>0</sup>, dopuszczenie dachów płaskich;</p> <p>3)przeznaczenie działki nr 623/54 oraz części działki nr 623/52 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi jej towarzyszące – obecnie teren oznaczony symbolem 22MN-A/U;</p> <p>o wysokości zabudowy – do wysokości sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach do 30<sup>0</sup>;</p> <p>4) przeznaczenie działek nr 622/1, nr 621, nr 622/2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w tym szeregową i bliźniaczą, z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej – obecnie teren oznaczony symbolem 11MN-A/U;</p> <p>o wysokości zabudowy – do wysokości sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach do 30<sup>0</sup>.</p>	Wniosek zgodny z ustaleniami Studium.
7.	09.03.2017r.	100/6	Przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XXXVII/214/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017 r. w

			uzdrowiskowej	sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
8.	11.04.2017r.	634/2	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia działki nr 634/2 z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej symbolem 21 MN/U na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Wniosek zgodny z ustaleniami Studium.
9.	18.04.2017r.	634/2	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia działki nr 634/2 z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej symbolem 21 MN/U na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Wniosek zgodny z ustaleniami Studium.
10.	02.07.2017r.	47/9 47/10	Przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XXXVII/214/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
11.	02.07.2017r.	84/4	Przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XXXVII/214/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
12.	03.07.2017r.	2217/3 2217/4	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na	Wniosek zgodny z ustaleniami Studium.

			funkcję usługową. Zamiar inwestycyjny polegający na: - budowie sklepu spożywczego o pow. 395,0 m <sup>2</sup> , - budowie sklepu przemysłowo – budowlanego o pow. 395,0 m <sup>2</sup> , - budowie pomieszczeń biurowych o pow. ok. 200,0 m <sup>2</sup> .	
13.	17.07.2017r.	1158//6 1158/20 1158/3 1158/4	Przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z procesem odbudowy dawnego zabytkowego Hotelu Müllera w Ciechocinku wraz z rozbudową o zespół hotelowo – gastronomiczno - handlowy.	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XXXVII/213/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
14.	30.08.2017r.	2703/1 2703/2 2703/3 2703/5 2703/6 2703/7 2703/8 2703/9 2703/10 2703/11 2703/12 2703/13 2703/14 2703/15	Przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.	Podjęto uchwałę: UCHWAŁA NR XLIV/265/18 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 26 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
15.	02.02.2018r.	1076/5 1077/3 1077/4	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia pod funkcję usług rzemiosła nieuciążliwego, produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji usługowej.	Brak zasadności, obowiązujący miejscowy plan umożliwia realizację wnioskowanej inwestycji.
16.	08.02.2018r.	1069/3	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia pod funkcję usług rzemiosła nieuciążliwego, produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji usługowej.	Brak zasadności, obowiązujący miejscowy plan umożliwia realizację wnioskowanej inwestycji.
17.	06.03.2018r.	1076/7 1088/2	Zmiana mpzp w zakresie przeznaczenia pod funkcję usług rzemiosła nieuciążliwego, produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji usługowej.	Brak zasadności, obowiązujący miejscowy plan umożliwia realizację wnioskowanej inwestycji.

Źródło: Analizy własne.

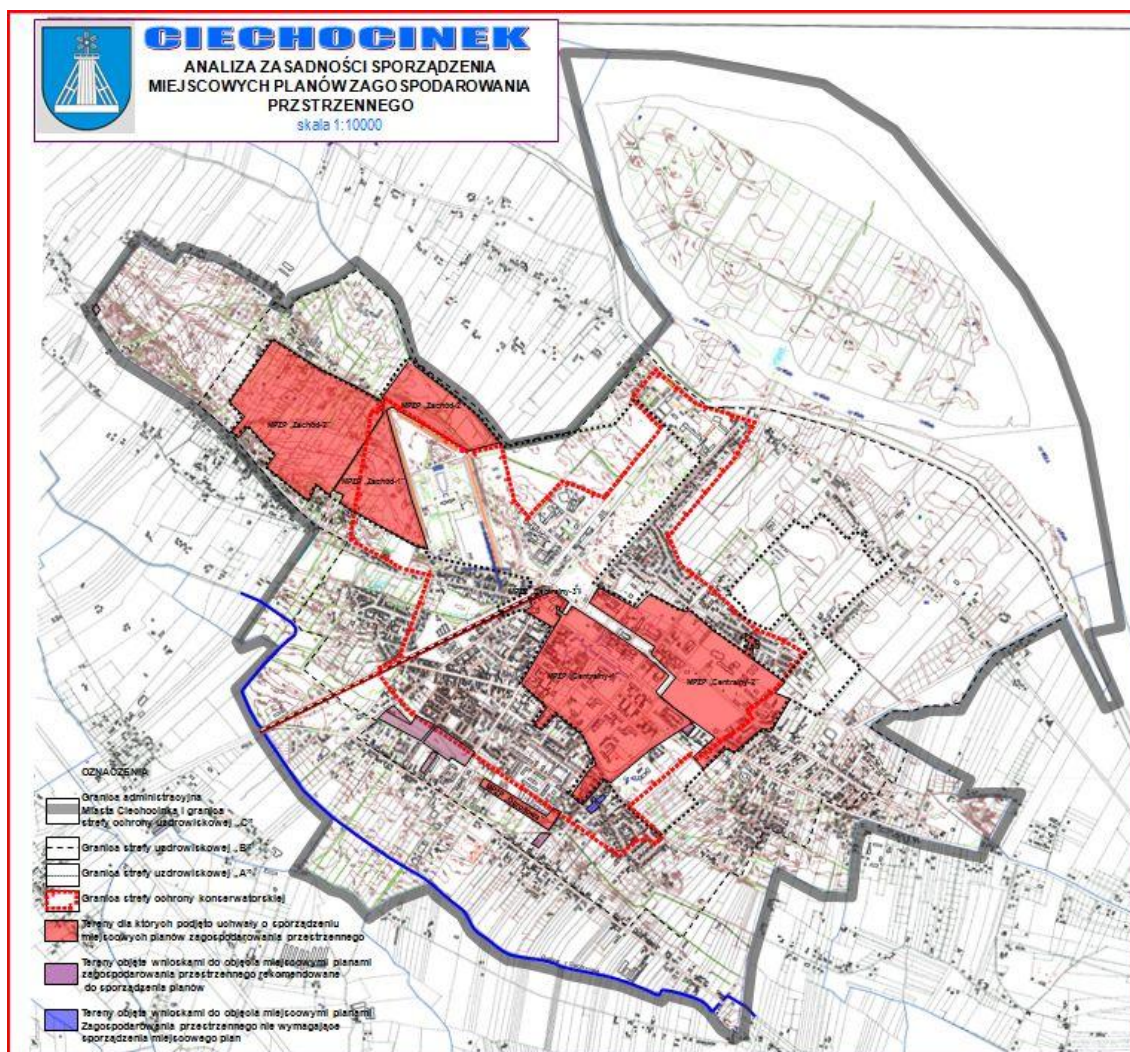


**Rysunek 12. Lokalizacja wniosków złożonych o zmianę miejscowego planu na terenie miasta Ciechocinka w latach 2015-2018 (IV).**

*Źródło: Analizy własne na podstawie geoportalu powiatu aleksandrowskiego; [www.mapa.aleksandrow.pl](http://www.mapa.aleksandrow.pl).*

Niektóre z ww. wniosków dotyczyły tych samych działek i zamierzeń, biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż w analizowanych latach wpłynęło 14 wniosków. Oceniając zasadność do przystąpienia zmian zaproponowanych przez ww. wnioskodawców należy stwierdzić, iż :

- dla sześciu wniosków podjęto już uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu;
- dla dwóch wniosków brak jest zasadności ekonomicznej przystąpienia do zmiany miejscowych planów;
- dla trzech wniosków brak jest zasadności, ponieważ obowiązujący miejscowy plan umożliwia realizację wnioskowanej inwestycji;
- dla czterech wniosków realizacja inwestycji jest zgodna z ustaleniami studium;
- dla jednego wniosku brak możliwości przystąpienia do zmian miejscowego planu, ponieważ wnioskowana inwestycja jest niezgodna z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym (...).



Rysunek 13. Wnioski złożone o zmianę miejscowego planu - rekomendacje.

Źródło: Analizy własne.

## 6. Zamierzenia planistyczne – propozycje do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów

### 6.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów

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. Znaczna część terenu strefy A ochrony uzdrowiskowej posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub właśnie trwają prace nad ich opracowaniem. Niemniej dla pozostałych obszarów położonych w granicy tej strefy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się jako obowiązkowe. To właśnie tutaj znajdują się tereny bardzo istotne dla rozwoju miasta, szczególnie teren pomiędzy tężniami z zabytkowymi zabudowaniami basenu. Są to również tereny warzelnicy soli oraz niewielkie fragmenty w północno-wschodniej i południowej części obszaru objętego strefą A.

### **6.2. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany**

Dla miasta Ciechocinka jako uzdrowiska w roku 2015 zmieniono granice stref uzdrowiskowych A i B, z faktu tego wynikają niezgodności w obecnie obowiązujących miejscowych planach. Część terenów położonych w północno-wschodniej części miasta przestała być w strefie A, toteż nie obowiązują już tutaj ograniczenia wynikające z objęcia strefą A. Można np. wprowadzić funkcję mieszkaniową. Z drugiej strony część terenów została tą strefą objęta, np. tereny sąsiadujące z tężniami od zachodu, dlatego też należy respektować ograniczenia wynikające z tego faktu i np. wyeliminować możliwość wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

**Na terenie miasta Ciechocinka występują tereny, które należy objąć miejscowym planem ze względu na wymóg wynikający z art. 38 b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym (...). Poza obszarem strefy A należy dokonać zmian miejscowych planów terenów, dla których zmieniono w roku 2015 przebieg stref uzdrowiskowych A i B.**

### **6.3. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów**

Szerokie analizy przeprowadzone w obrębie polityki przestrzennej miasta Ciechocinka na podstawie oceny zgodności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka z przepisami prawa oraz z decyzjami wz i decyzjami cp oraz oceny ustaleń miejscowych planów z przepisami prawa oraz z ww. Studium, a także w konfrontacji z wnioskami złożonymi o zmianę ww. miejscowych planów, ustala się propozycję wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów:

**Tabela 4. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów dla miasta Ciechocinka.**

Lp.	Propozycja nazwy miejscowego planu/podjęta uchwała	Uwagi	Przewidywany termin uchwalenia miejscowego planu
1.	UCHWAŁA Nr XLVII/354/14 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 27 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Kontynuacja podjętych już prac	Plan w trakcie procedury formalno-prawnej (etap uzgodnień) - 2018
2.	UCHWAŁA NR XIV/79/15 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.	Kontynuacja podjętych już prac	2019
3.	UCHWAŁA NR XXVI/144/16 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się przy ul. Ogrodowej	Kontynuacja podjętych już prac	Plan w trakcie procedury formalno-prawnej (etap po opinii PKUA) - 2018
4.	UCHWAŁA NR XXXVII/213/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Centralny” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Kontynuacja podjętych już prac	2019
5.	UCHWAŁA NR XXXVII/214/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 18 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Kontynuacja podjętych już prac	Plan w trakcie procedury formalno-prawnej (etap po opinii PKUA) - 2018
6.	UCHWAŁA NR XLIV/265/18 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 26 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części podobszaru zwanego „Zachodni” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Kontynuacja podjętych już prac	2019

7.	Tereny obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Pozostałe tereny w strefie uzdrowiskowej A	2020
8.	Tereny, w których nastąpiła zmiana granicy strefy uzdrowiskowej A i B, z czego wynika zmiana ograniczeń w związku z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym (...)	Zmiana ustaleń lub opracowanie ustaleń służących zagospodarowaniu zgodnym ze statutem uzdrowiska Ciechocinek.	Terminy ustalać przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb inwestycyjnych.

*Źródło: Analizy własne.*

## 7. Wnioski

Ustalenia dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego na szczeblu krajowym i regionalnym oraz ustalenia Strategii rozwoju gminy miejskiej Ciechocinek na lata 2016-2020 są zgodne z polityką przestrzenną miasta Ciechocinka i zostały zaadaptowane do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka. Należy ocenić, iż zarówno tekst jak i rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka wyczerpują niezbędny zakres tego dokumentu wynikający z przepisów prawa, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie z art. 10 ust. 1 i ust. 2) oraz rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy, tj. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uznaje się za aktualne.

Wszystkie decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego, a także pozwolenia na budowę wydane w mieście Ciechocinek w latach 2015-2017 były zgodne z polityką zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

Niektóre z obowiązujących na terenie miasta Ciechocinka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawierają niezgodności i braki w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów prawa, w tym szczególnie w stosunku do art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym (...) i wymagają zmiany.

Politykę miasta w zakresie postępów w opracowywaniu miejscowych planów należy ocenić pozytywnie – znaczna część miasta pokryta jest miejscowymi planami, w tym strategiczna część centralna w strefie uzdrowiskowej A lub właśnie miejscowe plany są w trakcie opracowywania. Podjęte uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów są wynikiem polityki władz miasta oraz wniosków złożonych przez mieszkańców i inwestorów.



Na terenie miasta Ciechocinka występują tereny, które należy objąć miejscowym planem ze względu na wymóg wynikający z art. 38 b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym (...). Poza obszarem strefy A należy dokonać zmian miejscowych planów dla terenów, dla których zmieniono w roku 2015 przebieg stref uzdrowiskowych A i B.

*Rady Miejskiej Ciechocinka*

*z dnia ..... 2018 roku*

***w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka w latach ....***

*Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Ciechocinka analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy uchwała się co następuje:*

*§ 1.*

*Uznaje się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka przyjęte uchwałą nr XXXV/195/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r. za aktualne.*

*§ 2.*

*Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym:*

*- uchwałą nr VI/38/15 z dnia 31 marca 2015 r.*

*- uchwałą nr XV/86/15 z dnia 18 grudnia 2015 r.*

*uznaje się za aktualne w świetle obowiązujących przepisów prawa.*

*§ 3.*

*Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym:*

*uchwała nr XXIII/287/97 z dnia 26 lutego 1997 r.*

*uchwała nr V/33/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.*

*uchwała nr V/34/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.*

*uchwała nr XVI/186/99 z dnia 17 grudnia 1999 r.*

*uchwała nr XXXIII/424/02 z dnia 25 lutego 2002 r.*

*uchwała nr XXXIX/487/02 z dnia 10 października 2002 r.*

*uchwała nr X/123/03 z dnia 29 grudnia 2003 r.*

*uchwała nr VIII/48/11 z dnia 23 maja 2011 r.*

*posiadają częściową aktualność w zakresie funkcji terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz częściową aktualność w zakresie zgodności z przepisami prawa.*

§ 4.

*Należy przeprowadzić zmiany mające na celu aktualizację zapisów poszczególnych opracowań planistycznych wymienionych w § 3 uchwały. W pierwszej kolejności należy dokonać zmian dla terenów położonych w strefie ochrony uzdrowiskowej A. Kolejność i termin wykonania zmian na pozostałych terenach należy dostosować do rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych.*

§ 4.

*Załącznik do niniejszej uchwały stanowi "Analiza zmian w zagospodarowaniu oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka".*

§ 5.

*Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.*

§ 6.

*Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*