



Załącznik nr 2

do Uchwały nr

Rady Gminy Ciechocin

z dnia

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

GMINY CIECHOCIN

Toruń, październik 2016



BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
87-100 Toruń Plac Św Katarzyny 9, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.	Cel	2
2.	Podstawa prawna	2
3.	Charakterystyka gminy	2
II.	ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN	3
1.	Decyzje o warunkach zabudowy	3
2.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	9
3.	Trend demograficzny	11
4.	Liczba wydanych wypisów i wyrysów	12
5.	Gospodarka wodno-ściekowa	12
6.	Wieloletnia Prognoza Finansowa	12
7.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego	13
III.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CIECHOCIN	13
IV.	ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN	15
V.	ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN	16
VI.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	19
VII.	ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
VIII.	WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
IX.	WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
1.	Wnioski dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin	23
2.	Wnioski dotyczące Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin	24

I. WSTĘP

1. Cel

Celem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, określenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych, przygotowanie wieloletnich programów ich sporządzania. Analiza uwzględnia również wydane przez wójta lub inne organy decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Zaopiniowaną przez komisję urbanistyczno-architektoniczną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennego i ocenę aktualności studium i planów miejscowych przedstawia się radzie gminy. Po zapoznaniu z opracowaniem rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania związane ze zmianą dokumentów planistycznych.

Załącznik graficzny do analizy został sporządzony na kopii mapy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciechocin. Prezentuje obowiązujące plany miejscowe, plany miejscowe będące w trakcie opracowania oraz diagramy dotyczące liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych sołectwach w latach 2010-2016.

2. Podstawa prawna

Opracowanie analizy zmian zagospodarowania przestrzennego dotyczy sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów określonych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

3. Charakterystyka gminy

Gmina Ciechocin położona jest w powiecie golubsko-dobrzyńskim w województwie kujawsko-pomorskim. Sąsiaduje z gminami: Kowalewo Pomorskie, Golub-Dobrzyń, Zbójno, Lubicz, Czernikowo, Obrowo. Gmina składa się z 10 sołectw, uwidoczniionych na mapie prezentującej podział administracyjny. Ogólna powierzchnia obszaru gminy wynosi 10100 ha. W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, które łącznie zajmują 55% powierzchni gminy, lasy i grunty leśne stanowią 35%. Obszar charakteryzuje się słabym skomunikowaniem z ośrodkami ponadlokalnymi (droga wojewódzka nr 569, drogi powiatowe). W niedalekim sąsiedztwie gminy znajdują się miasta Golub-Dobrzyń, Kowalewo Pomorskie, Lipno i Wąbrzeźno.



Rys. 1 Podział administracyjny gminy Ciechocin, opracowanie własne

II. ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN

W granicach administracyjnych gminy obowiązują:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin przyjęte uchwałą Nr IX/39/03 z dnia 10 lipca 2003 r., zwane dalej studium.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin przyjęte przez Radę Gminy Ciechocin, zwane dalej planami miejscowymi, wyszczególnione na str. 17, 18.
3. Decyzje o warunkach zabudowy, wykazane w tabelach na str. 4,5 i 8.
4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wykazane w tabeli na str. 9, 10.

1. Decyzje o warunkach zabudowy

Przedstawiona analiza dotyczy lat 2010-2016 (pierwszej połowy 2016r.). W analizowanej perspektywie czasowej wydano 415 decyzji o warunkach zabudowy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wydanych decyzji z podziałem na kategorie. W poszczególnych kategoriach ujęto zamierzenia inwestycyjne polegające m.in. na:

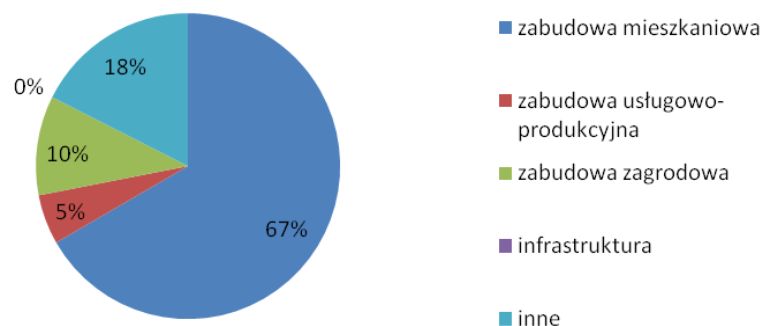
- w „zabudowie mieszkaniowej” – budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- w „zabudowie zagrodowej”- budowę budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej,
- w „zabudowie usługowo-produkcyjnej- budowę lub rozbudowę budynków usługowych, produkcyjnych, przemysłowych, magazynowych,
- w „infrastrukturze”- budowę infrastruktury technicznej,
- w „innych”- budowę garaży i budynków gospodarczych, zmianę sposobu użytkowania, budowę budowli, stawów, obiektów letniskowych, rekreacyjnych itp.

Tabela 1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010- 2016 z podziałem na kategorie.

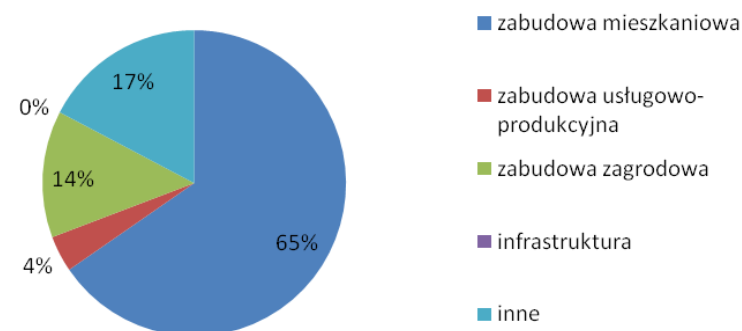
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
zabudowa mieszkaniowa	38	34	57	35	26	33	28
zabudowa usługowo-produkcyjna	3	2	0	3	3	4	3
zabudowa zagrodowa	6	7	2	6	8	7	8
infrastruktura	0	0	1	5	2	3	1
inne	10	9	11	17	16	11	16
razem	57	52	71	66	55	58	56

*dane z 2016r. dotyczą pierwszej połowy roku

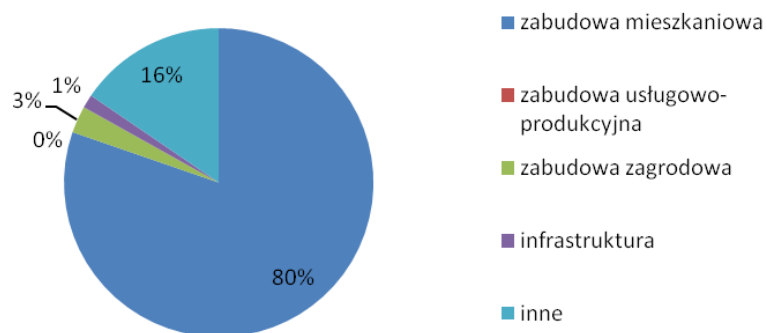
Decyzje WZ wydane w roku 2010



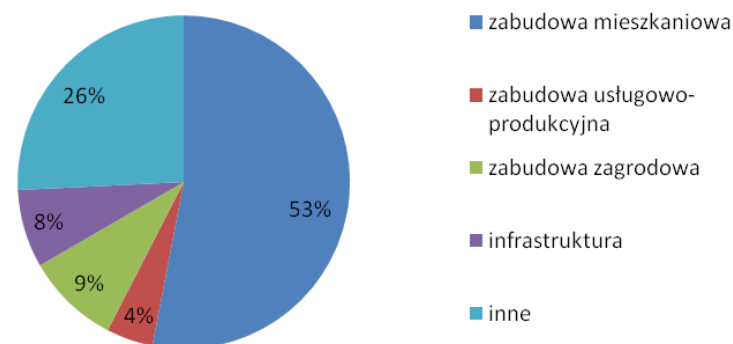
Decyzje WZ wydane w roku 2011



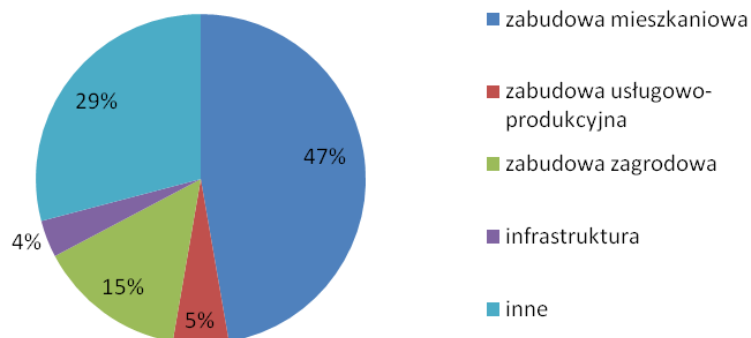
Decyzje WZ wydane w roku 2012



Decyzje WZ wydane w roku 2013



Decyzje WZ wydane w roku 2014



Decyzje WZ wydane w roku 2015

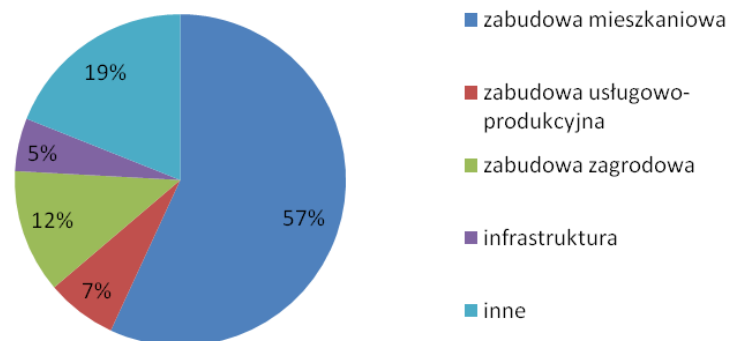
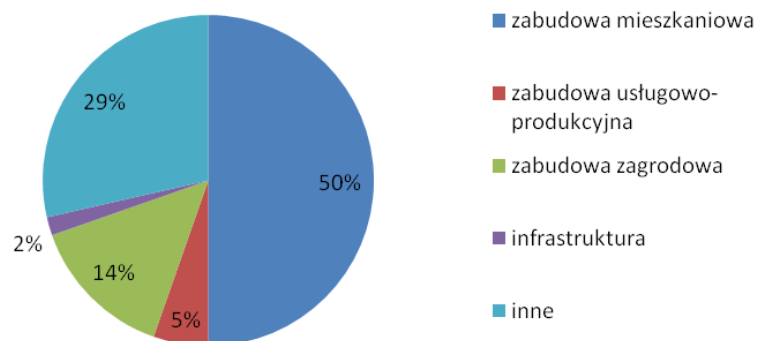


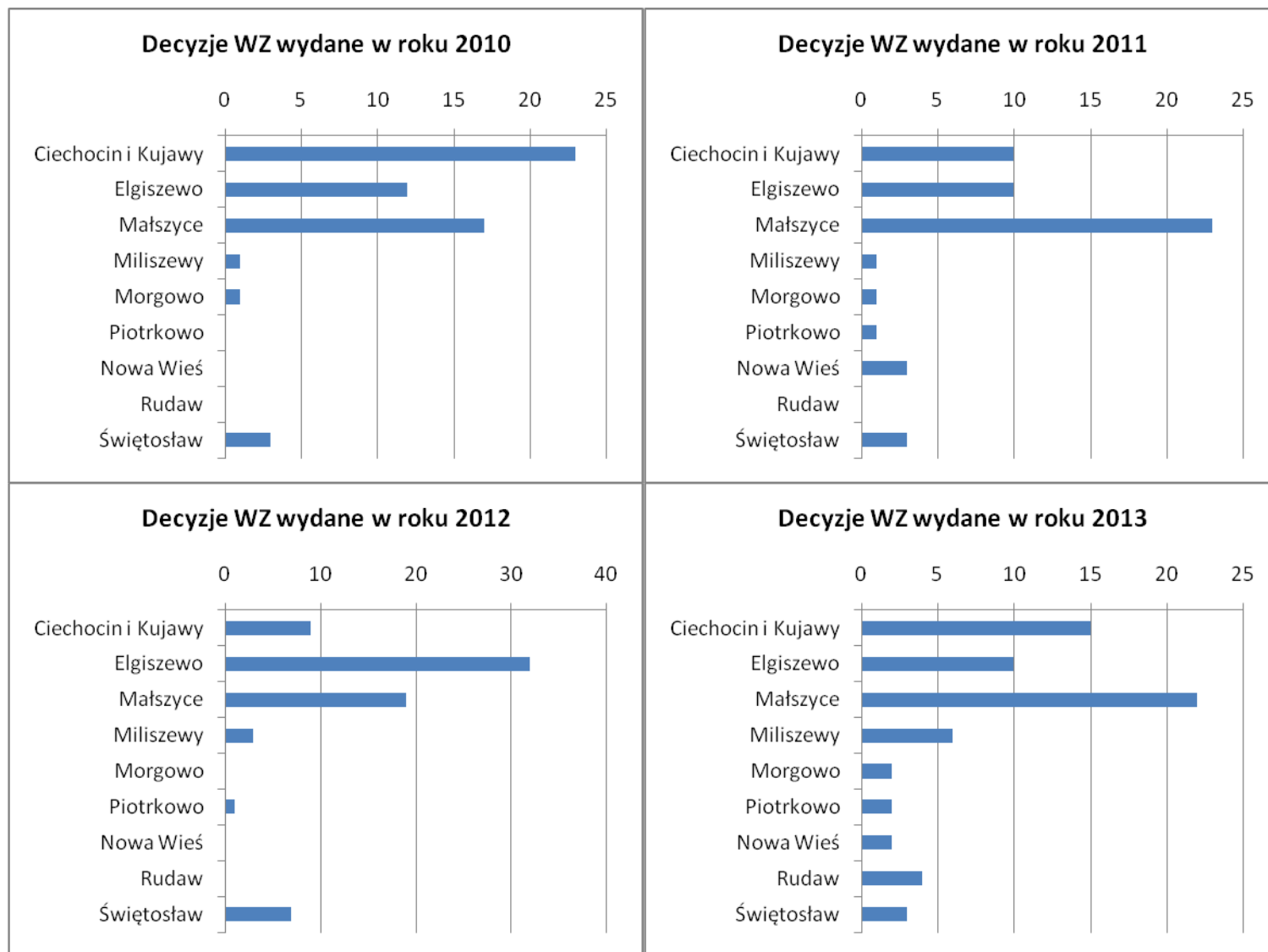
Tabela 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010- 2016 z podziałem na sołectwa

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechocin i Kujawy	23	10	9	15	7	24	7
Elgiszewo	12	10	32	10	15	6	4
Małszyce	17	23	19	22	13	14	25
Miliszewy	1	1	3	6	0	2	5
Morgowo	1	1	0	2	3	1	0
Piotrkowo	0	1	1	2	1	1	1
Nowa Wieś	0	3	0	2	5	3	3
Rudaw	0	0	0	4	1	2	3
Świętosław	3	3	7	3	10	5	8
razem	57	52	71	66	55	58	56

*dane z 2016r. dotyczą pierwszej połowy roku

Decyzje WZ wydane w roku 2016





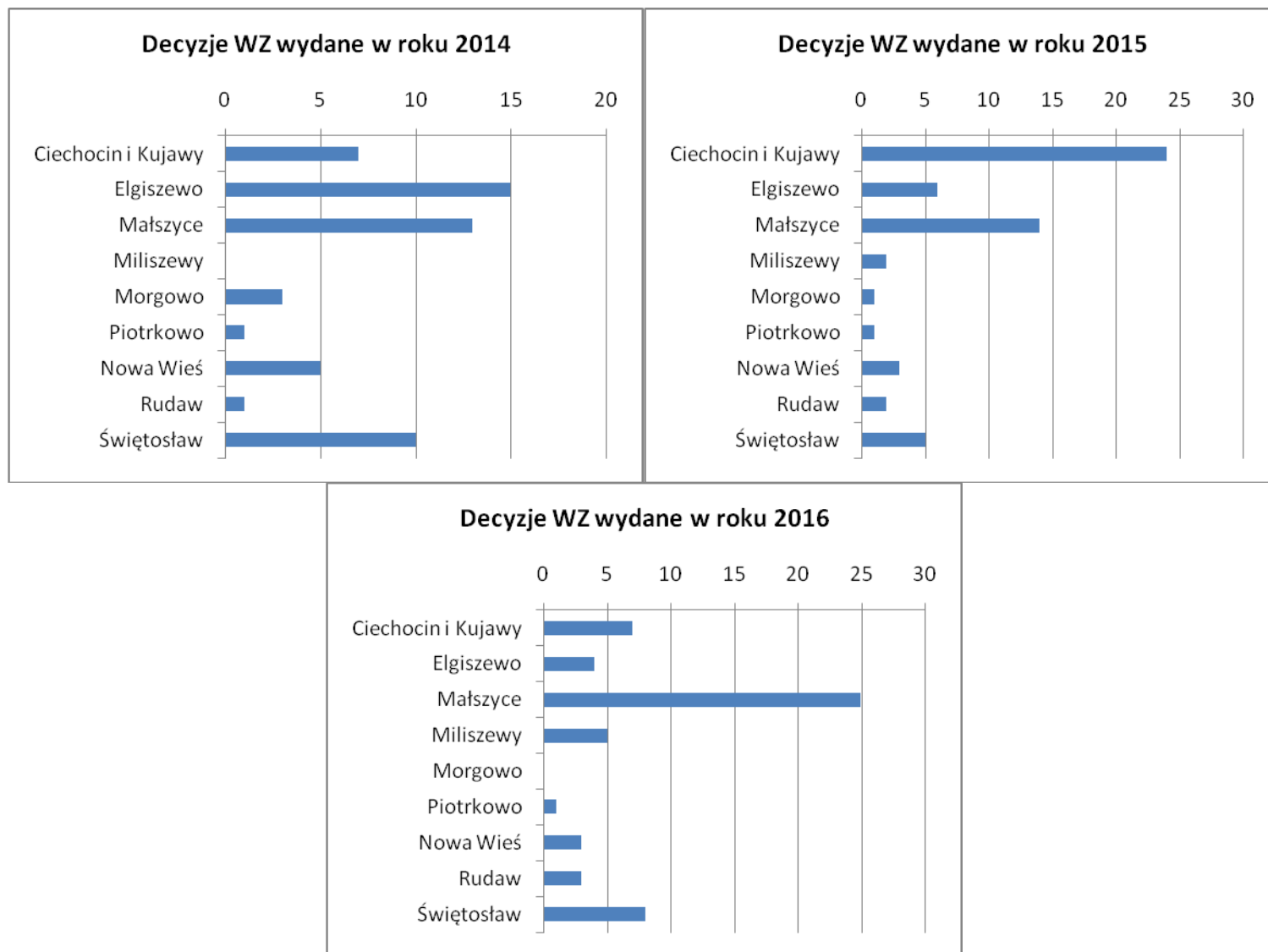


Tabela 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych sołectwach w latach 2010- 2016 z podziałem na kategorie

	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	Zabudowa zagrodowa	Infrastruktura	Inne
Ciechocin i Kujawy	48	10	10	8	19
Elgiszewo	56	5	2	1	25
Małszyce	121	0	6	0	6
Miliszewy	2	1	4	0	11
Morgowo	4	0	1	0	3
Piotrkowo	4	0	0	1	2
Nowa Wieś	7	0	2	0	7
Rudaw	2	0	2	1	5
Świątosław	7	2	17	1	12
razem	251	18	44	12	90

*dane z 2016r. dotyczą pierwszej połowy roku

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Jak wynika z przedstawionych danych statystycznych tempo wydawania decyzji o warunkach jest stabilne, choć wolne. Najmniej decyzji wydano w 2011 r.- 52, najwięcej w 2012 r.- 71. Na przestrzeni ostatnich lat najwięcej decyzji wydawano dla sołectw: Małszyce, Ciechocin i Kujawy oraz Elgiszewo (przy czym dane dotyczące decyzji dla sołectwa Kujawy i Ciechocin są wspólne). Należy zwrócić uwagę, że pod względem przestrzennym wydane decyzje o warunkach zabudowy uformowały nowe ośrodki mieszkaniowe na terenie gminy poza terenami wyznaczonym w studium. Dotyczy to przede wszystkim miejscowości Małszyce. Nowe tereny inwestycyjne zajmują ok. ¼ powierzchni sołectwa Małszyce oraz zachodniego krańca sołectwa Ciechocin. Oba tereny przeznaczono w studium do zalesienia bądź użytkowania rolniczego.

Analizując decyzje w podziale na kategorie, należy zwrócić uwagę na znaczną liczbę decyzji wydawanych w kategorii „zabudowa mieszkaniowa” – 251 decyzji w analizowanym okresie czasu. W latach 2010, 2011, 2012 stanowią one ponad 60% wszystkich wydanych decyzji. Najmniejszy udział decyzji w tej kategorii wydano w 2014 r.- 47%, największy w 2012r.- 80%. Decyzji w kategorii „inne” było średnio 13 rocznie. Najmniejszy udział stanowiły w 2012 r. – 16% , największy w 2014 r. i 2016 r.- 29% wszystkich decyzji. Decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej było od 3% do 15% wszystkich decyzji, przy czym najwięcej wydano dla sołectwa Świątosław. Decyzji z pozostałych kategorii było zaledwie kilka rocznie.

Pomimo rolniczo-turystycznego potencjału gminy związanego z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, liczba decyzji dotyczących inwestycji z zakresu rolnictwa i turystyki (m.in. zabudowa letniskowa, pensjonatowa) jest niewielka.

2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od początku roku 2010 do połowy roku 2016 wydano 29 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wydanych decyzji z określeniem rodzaju i lokalizacji inwestycji.

Tabela 4 Wykaz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010-2016

Data wydania decyzji	Rodzaj inwestycji	Lokalizacja
08.06.2010	decyzja dot. rozbudowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej	Elgiszewo, działka nr 142 i 158
26.05.2010	decyzja dot. przebudowy i modernizacji drogi gminnej	Elgiszewo, działka nr 279/3 , 214 , 215/10 219/11 , 601/27, 601/25, 601/24 , 218/4, 218/5
23.06.2010	decyzja dot. budowy kanalizacji sanitarnej na terenie osiedla mieszkaniowego	Elgiszewo, działka nr 601/57 , 601/91, 601/92 , 601/4, 601/23 , 601/24, 279/3
10.08.2010	decyzja dot. zasilania energetycznego działek	Małszyce, działka nr 92/1 , 92/2, 92/4 92/5 , 92/7 , 92,8 , 92/9, 92/10 , 92/11 przy udziale działek 92/6 , 281
24.11.2010	decyzja o budowie stacji transformatorowej, linii kablowej SN15V i linii kablowej nN	Nowa Wieś, działka nr 19/6, 16, 34, 42, 43/1, 43,/2 , 46, 48 , 48/4, 66, 67/3 , 71/4, 72/2
20.10.2010	decyzja dot. budowy stacji transformatorowej	Elgiszewo, działka nr 601/1 i 602/2
27.01.2011	decyzja dot. budowy elektroenergetycznej linii kablowej nn 94 KV wraz ze złączami kablowo- pomiarowymi	Małszyce, działki 4/2 , 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6 ,13/7, 13/8, 13/9 i 13/10
18.02.2011	decyzja dot. modernizacji linii napowietrznej nN	Nowa Wieś, działki o nr 15/6, 16, 48/2, 60/1, 60/5, 60/7, 60/8
24.02.2011	decyzja dot. budowy linii napowietrznej SN 15 KV, stacji transformatorowej, przyłącza	Ciechocin, działka nr 416/23
23.05.2011	decyzja dot. budowy linii kablowej nN04KV	Małszyce, działki nr 92/6 , 89 , 71/21, 71/23, 71/25, 71/24, 71/22 , 71/4, 71/5, 71/16, 71/7, 71/8, 71/9, 71/10, 71/11, 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/21
09.01.2012	Remont i wzmocnienie mostu przez rzekę Drwęca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 569	Elgiszewo , działki nr 279/2, 279/1, 17/1 i 80/2 w miejscowości oraz 188, 175/2
10.05.2012	Budowa linii kablowej SN 15kV oraz budowa stacji transformatorowej	Elgiszewo, działki nr 197/1, 198/5, 201, 215/1, 222/1, 601/57, 601/93 i 601/109
11.04.2012	Budowa oświetlenia ulicznego wraz z linią nN.	Ciechocin, działki nr 33/4, 152, 153/3, 154/1, 154/3, 187/3 i 155/2
21.01.2013	Budowa linii kablowej NN z przyłączami dla zasilania w energię elektryczną działek budowlanych.	Małszyce, działki nr 74/1, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 74/10, 74/11, 74/12, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16, 74/17, 74/18, 74/19, 74/20, 74/21, 74/22, 74/23, 89 i 92/6

10.04.2013	Budowa abonenckiej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, linii kablowych 15 i 0,4 kV dla zasilania obiektów „Osada Karbówko”.	Elgiszewo, działki nr 323/6, 323/8, 323/12
08.05.2013	Rozbudowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami w miejscowości	Świętosław, działki nr 420/4, 421, 89/2, 363, 287/1, 287/2, 283, 284, 286, 285, 319, 329/3.
08.05.2013	Zmiana sposobu użytkowania części budynku (parter) szkoły na budynek przedszkola oraz zmiana sposobu użytkowania części budynku (piętro)	Miliszewy, działka nr 184/1
25.06.2013	Przebudowa stacji transformatorowej oraz budowa linii kablowej nn	Małszyce, działki nr 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 3/3, 4/2 oraz Ciechocin działki nr 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 48/29, 48/30, 48/31, 48/32, 48/33, 48/34, 51/4, 51/30, 58/2, 59/6
28.10.2013	Budowa stanowiska słupowego z rozłącznikiem SN-15kV, linii kablowej SN-15kV, linii napowietrznej SN-15kV	Ciechocin, działki nr 118/2, 117, 115, 95, 96/2, 76/1. 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8
07.08.2014	Modernizacja drogi gminnej nr 110449C	Małszyce, działka nr 64.
18.02.2015	Budowa linii kablowej SN 15kV, NN i stacji transformatorowej słupowej	Elgiszewo, działki nr 112/6, 113, 117, 141, 142, 158
19.03.2015	Budowa linii kablowej niskiego napięcia	Ciechocin, działki nr 51/4, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15, 51/16, 51/17, 51/18, 51/19, 51/20, 51/21, 51/29, 51/30, 58/2
11.02.2015	Przebudowa mostu na przepust.	Elgiszewo, działki nr 541, 586, 587
08.04.2015	Budowa energetycznego zasilania projektowanego oświetlenia	Świętosław, działki o nr geod. 212/10, 212/5, 127, 211/5
31.07.2015	Budowa linii kablowej SN-15kV	Elgiszewo, dz. nr 5200/2, 533/1, 534/1, 536/2, 541, 599, 5213/16, 5213/14, 5213/13, 5232/7, 5233/4
20.08.2015	Rozbudowa sieci wodociągowej	Elgiszewo, działka nr 96/1
03.02.2016	Rozbudowie budynku Szkoły Podstawowej	Ciechocin , działki nr 381/5 i 378/2.
15.03.2016	Rozbudowa sieci wodociągowej	Ciechocin, działki nr 377, 381/5, 378/2, 382/2, 399/2, 383/4, 384/7, 385/3, 386, 374/2
28.04.2016	Przebudowa drogi gminnej	Elgiszewo, działka nr 202/1

*dane z 2016r. dotyczą pierwszej połowy roku

Analiza wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego

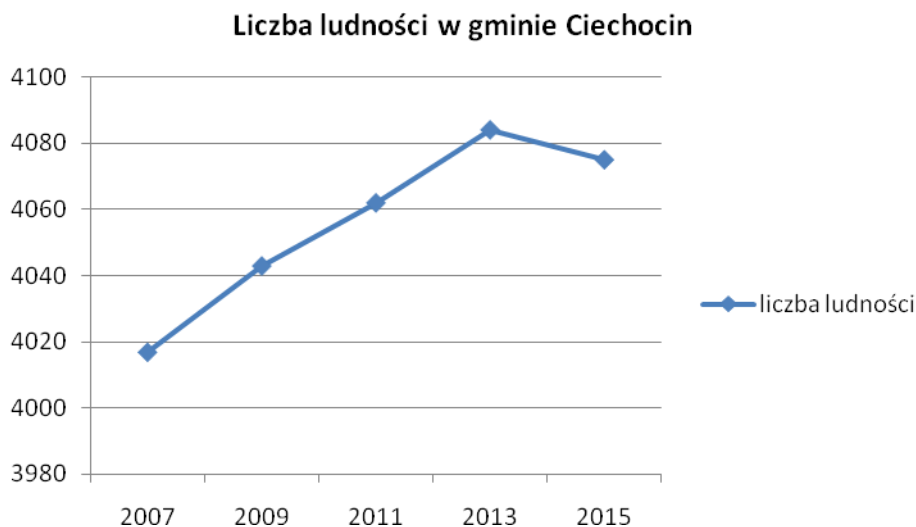
Jak wynika z analizy decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego liczba inwestycji nie jest równomiernie rozłożona w czasie. Najwięcej inwestycji zrealizowano w 2010r. i 2013r., najmniej w 2014r. Większość przedsięwzięć polega na budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i sieci drogowej. W ostatnich latach wydano również nieliczne decyzje na inwestycje

związane z rozbudową szkoły, zmianą użytkowania pomieszczeń z przeznaczeniem na przedszkole, oświetleniem ulicy, wzmocnieniem mostu i siecią kanalizacyjną. Uwagę zwraca fakt, że uzbrojeniem obejmuje się tereny poza zwartą zabudową poszczególnych wsi. Dotyczy to w szczególności nowo powstałych enklaw zabudowy na terenie sołectw Mąszyce, Elgiszewo i Ciechocin.

3. Trend demograficzny

Tabela 5 Wykaz ludności w gminie Ciechocin z podziałem na sołectwa w latach 2007, 2009, 2011, 2013, 2015

	2007	2009	2011	2013	2015
Ciechocin i Kujawy	804	804	825	828	827
Elgiszewo	725	760	764	779	770
Mąszyce	288	289	303	322	331
Miliszewy	473	475	471	470	471
Morgowo	132	125	124	117	116
Piotrkowo	295	292	291	285	273
Nowa Wieś	265	272	272	262	263
Rudaw	286	280	274	267	268
Świętosław	749	746	738	754	756
razem	4017	4043	4062	4084	4075



Jak wskazują dane demograficzne dla Ciechocina saldo migracji jest dodatnie (poza niewielkim spadkiem 2015 r.). W roku 2007 gminę zamieszkiwało 4017 mieszkańców, a w roku 2015 – 4075 mieszkańców. Sołectwa, w których przybywa mieszkańców to: Ciechocin i Kujawy, Elgiszewo, Mąszyce. Sołectwami, które charakteryzują się odpływem ludności są: Morgowo, Piotrkowo, Rudaw.

Dodatnie migracje odnotowuje się w sołectwach znajdujących się przy głównych trasach komunikacyjnych oraz stanowiących lokalne ośrodki społeczno-gospodarcze. Należy się spodziewać dalszego trendu wzrostowego dla tych sołectw, ze względu na tendencje koncentracji ludności

w miejscach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną. W przygotowywanych dokumentach planistycznych należy przewidzieć potrzebę rozwoju terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo- usługowych, usługowych oraz infrastruktury technicznej.

Sołectwa, dla których saldo migracji jest ujemne, znajdują się w południowej części gminy. Tereny te charakteryzują się rolniczym użytkowaniem i rozproszoną zabudową. W przypadku opracowywania zmiany studium lub potrzeby sporządzenia planów miejscowych należy uwzględnić warunki ekofizjograficzne oraz trend demograficzny ustalając na tych obszarach tereny rolnicze.

4. Liczba wydanych wypisów i wyrysów

Rozwój gminy obrazuje również liczba wydanych wypisów i wyrysów z obowiązujących planów miejscowych. Jak wynika z dokumentacji urzędu gminy tempo rozwoju inwestycji jest niskie i malejące. W 2012 r. liczba wydanych wypisów i wyrysów wynosiła 6, w 2013 r. -8, natomiast w 2014 r. zmalała do 3, w 2015 r.- 4, 2016 r. – 1. Świadczy to o wolnym procesie realizacji urbanistycznej obowiązujących planów. Dotyczy to głównie miejscowości Ciechocin.

Tabela 6 Wydane wypisy i wyrisy do planów miejscowych w latach 2010-2016

Miejscowość	Data
Ciechocin	02.11.2012
Ciechocin	31.10.2012
Ciechocin	16.10.2012
Ciechocin	14.08.2012
Ciechocin	20.07.2012
Ciechocin	22.06.2012
Ciechocin	2.01.2013
Ciechocin	26.02.2013
Ciechocin	15.03.2013
Ciechocin	08.04.2013
Ciechocin	17.05.2013

Miejscowość	Data
Ciechocin	3.03.2013
Ciechocin	10.06.2013
Ciechocin	31.12.2013
Ciechocin	26.03.2014
Ciechocin	13.05.2014
Elgiszewo	16.01.2014
Elgiszewo	22.01.2015
Elgiszewo	29.01.2015
Okonin	06.05.2015
Ciechocin	12.06.2015
Ciechocin	22.03.2016

*dane z 2016r. dotyczą pierwszej połowy roku

5. Gospodarka wodno-ściekowa

W 2015 r. długość sieci wodociągowej wynosiła 142 km i przyłączonych było 976 budynków. Stopień zwodociągowania wynosi 95% obszaru gminy. Sieć kanalizacyjna w 2015 r. miała długość 13 km i podłączonych było 245 budynków. Z sieci kanalizacji sanitarnej korzysta 23% mieszkańców gminy. Względem 2007 r. liczba przyłączy do sieci wodociągowej wzrosła o ok. 14%, natomiast do sieci kanalizacji o ok. 6%. Istotny jest fakt, że od 2007 r. gmina nie podjęła inwestycji związanych z budową lub rozbudową istniejącej sieci kanalizacyjnej.

6. Wieloletnia Prognoza Finansowa

Zobowiązania finansowe gminy związane ze stopniową realizacją ustaleń obowiązujących planów stanowią stałe obciążenie budżetu gminy. Koszty te związane są m.in. z wykupem terenów pod drogi, ich urządzeniem i utrzymaniem, oświetleniem oraz kosztem stworzenia niezbędnej infrastruktury technicznej. Konieczne wydatki znajdują odzwierciedlenie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Ciechocin na lata 2016-2027.

Główne zobowiązania gminy zapisane w WPF w zakresie polityki przestrzennej to:

- remont obiektów oczyszczalni ścieków w Elgiszewie,

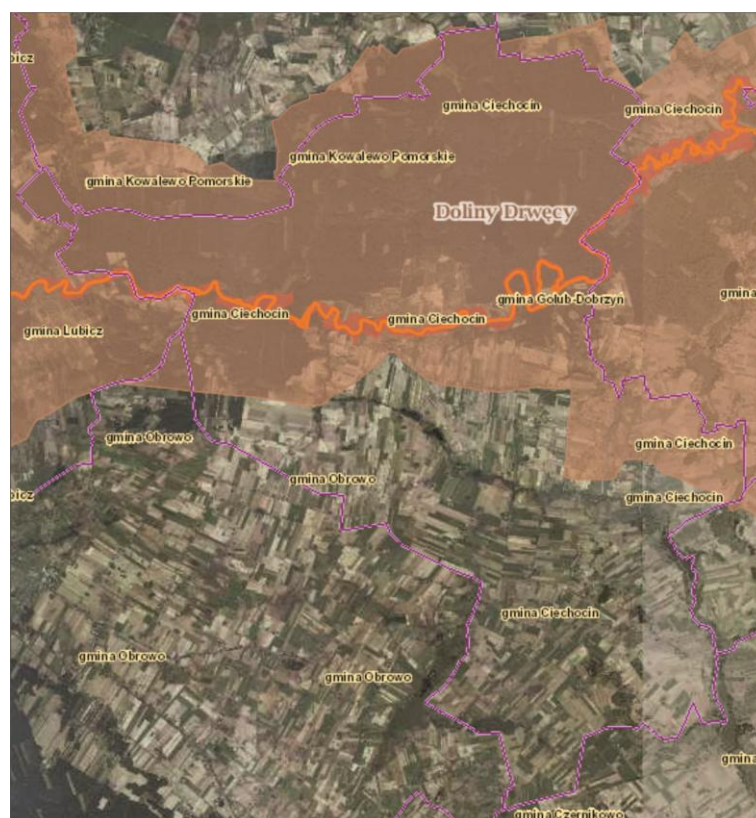
- budowa boiska rekreacyjnego w Elgiszewie,
- budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w Ciechocinie,
- modernizacja drogi gminnej w Elgiszewie,
- modernizacja drogi gminnej w Rudawiu,
- modernizacja drogi gminnej w Świętosławiu,
- remont dróg osiedlowych w Elgiszewie.

7. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego

PZP jest jednym z najważniejszych dokumentów planistycznych województwa i instrumentem koordynacji polityki przestrzennej w regionie. Realizuje zapisy strategii województwa. Dla gminy Ciechocin znaczenie mogą mieć następujące zadania, które należy uwzględnić w studium i planach miejscowych:

- określenie zasad gospodarowania w obszarach zintegrowanego systemu ekologicznego i obszaru rozwoju turystyki i wypoczynku na północy gminy oraz w obszarze intensywnej gospodarki rolnej na południowym wschodzie gminy,
- uwzględnienie występowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy oraz Rezerwatu Przyrody Dolina Drwęcy,
- uwzględnienie projektowanej strefy ochrony pośredniej powierzchniowych ujęć wody,
- ochrona gruntów wysokich klas bonitacyjnych przed użytkowaniem nierolniczym,
- zagospodarowanie szlaków turystycznych,
- ograniczenie zabudowy w terenach zagrożonych występowaniem powodzi,
- eliminacja czynników degradacji i zanieczyszczenia gleb oraz naruszania stosunków wodnych,
- wprowadzenie zasobów zieleni w obszarach wykorzystywanych rolniczo, wzdłuż dróg, cieków i miedz,
- koncentracja i specjalizacja produkcji rolnej ukierunkowana na chów zwierząt gospodarskich.

III. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CIECHOCIN



Rys. 2 Gmina na tle obszarów chronionych, źródło: www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, które zaszły w ostatnich latach wskazują na powolny rozwój gminy, przy najintensywniejszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej i szczególnie wolnym w kierunku budownictwa usługowo-produkcyjnego. Zmiany obserwuje się głównie w sołectwach Ciechocin, Małszyce i Elgiszewo. Wśród nowych inwestycji zdecydowanie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Analizując wydane decyzje o warunkach zabudowy i przygotowanie terenów pod inwestycje (podział działek), zauważyć można bardzo wyraźną ekspansję funkcji mieszkaniowej na nowe tereny w gminie zlokalizowane w sołectwie Małszyce i Ciechocin. Wszystkie wydane decyzje dotyczyły terenów przy granicy z gminą Lubicz. Obecnie teren jest zabudowywany. Podział działek oraz wykonane uzbrojenie świadczą o kierunku, w jakim tereny te będą się rozwijać. Istotny jest fakt, iż planowana zabudowa jest niezgodna z kierunkami przyjętymi w studium gminy. Na tym terenie studium wyznacza tereny rolne, leśne lub do zalesienia. Podobne tereny, przygotowywane niezgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium i niezabudowane znajdują się w sołectwie Elgiszewo.

Na zmiany w zagospodarowaniu przekłada się rozwój gospodarczy gminy. Istotne jest pozyskiwanie nowych inwestorów oraz rozwój istniejących przedsiębiorstw. Przykładem rozwijających się w ostatnich latach przedsiębiorstw jest firma BSB, zajmująca się produkcją detali spawanych do elektrowni wiatrowych. Zakład obecnie rozwija swoją działalność. Dla omawianego terenu opracowywany jest plan miejscowy, który zagwarantuje możliwość poszerzenia zakresu produkcji przy jednoczesnej ochronie ładu przestrzennego. Nowe inwestycje powstają również w kompleksie konferencyjno-hotelarskim ze strefą Wellness i Spa „Osada Karbówko” w Elgiszewie. W ostatnim czasie powstał tam nowy obiekt konferencyjno-rekreacyjny. Rozwija się również przedsiębiorstwo cateringowe w Ciechocinie. W ubiegłych latach zrealizowano lub jest w trakcie realizacji szereg mniejszych inwestycji m.in.: budynek banku spółdzielczego, pawilony handlowo-usługowe w Ciechocinie, farmy fotowoltaiczne w Elgiszewie, pensjonat- zajazd i agroturystyka w Świętosławiu. Wymienione inwestycje realizowane są jednak w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Na zmiany w zagospodarowaniu wpływają również inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dostępności komunikacyjnej terenów. W ostatnich latach rozpoczęto modernizację drogi gminnej od Świętosławia do granicy z Mazowszem oraz drogę gminną w Elgiszewie. Stan dróg w gminie wciąż jednak jest niezadawalający i konieczne są dalsze prace modernizacyjne. Należy również wziąć pod uwagę rozwój terenów przy granicy z gminą Lubicz i konieczność stworzenia nowych połączeń komunikacyjnych, zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju gminy zaobserwować można podział gminy na strefy: rolniczą i turystyczną. Inwestycje związane z działalnością rolniczą koncentrują się głównie w południowej części gminy: Świętosławiu, Małszycach, Miliszewach i Ciechocinie. Nieliczne są jednak inwestycje z zakresu turystyki i rekreacji.

Stopień pokrycia gminy planami miejscowymi jest niski. Na terenie gminy obowiązuje tylko 5 planów miejscowych. Istotne jest, że jeden z planów obejmuje znaczny obszar miejscowości- Ciechocin. Biorąc pod uwagę liczbę wydawanych wypisów i wyrysów z planów miejscowych stwierdza się, że tempo realizacji planów miejscowych jest znikome, a w przypadku terenów objętych planem na terenie Kujaw, Elgiszewa i znacznej części wsi Ciechocin nie podjęto żadnych działań inwestycyjnych. Nie dotyczy to terenów ośrodka wypoczynkowego „Okonin” , które to już na etapie sporządzania planu były prawie w 100% zabudowane.

IV. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN

Studium przyjęto uchwałą Nr IX/39/03 Rady Gminy Ciechocin z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin. Zostało ono sporządzone na podstawie nieobowiązującej dziś ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie przy sporządzaniu studium obowiązują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

Rada gminy podejmując uchwałę w sprawie aktualności studium, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust 1 i 2 ww. ustawy.

Zmiany w przepisach obowiązujących wprowadziły zmiany w zakresie art. 10, potencjalnie mogące mieć wpływ na w/w dokument, w tym w szczególności:

- W zależności od potrzeb ustalenie rozmieszczenia przewidywanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- W zależności od potrzeb określenie w studium obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium jest dokumentem planistycznym, który programuje rozwój gminy w wieloletniej perspektywie. Długi okres obowiązywania opracowania i dynamika zmian mogą wpływać na utratę aktualności części zapisów lub utratę zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust 1 i 2. Dokument częściowo stracił aktualność m.in. w zakresie przeznaczenia terenów. Analizując wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz podział działek zauważyć można rozwój terenów położonych najbliżej granicy z gminą Lubicz. Studium w tych terenach wyznacza obszary rolne, leśne lub do zalesienia. Rozbieżność ta dotyczy również Elgiszewa. Biorąc pod uwagę faktyczny kierunek rozwoju terenów pod zabudowę mieszkaniową i intensywność zmian, studium traci również aktualność w zakresie systemu komunikacji. Konieczne jest stworzenie odpowiedniego systemu drogowego zapewniającego bezpieczeństwo ruchu i ład przestrzenny. Obecne studium nie prognozowało ciążenia gminy Ciechocin w kierunku miasta Torunia i nie znalazły się w nim ustalenia realizujące zauważoną tendencję. Ponadto zwraca się uwagę na przeznaczenie zbyt rozległych terenów pod budownictwo lotniskowe, a zbyt małych pod usługi. Projektowane przestrzenie są nieadekwatne do tempa rozwoju gminy i zapotrzebowania na tereny zabudowy lotniskowej. Tworzenie rezerw pod tereny usługowe (szczególnie o charakterze ponadlokalnym) może przyczynić się do przyciągnięcia potencjalnych inwestorów. Nie wyznacza się również obszarów dla realizacji inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii z odnawialnych źródeł, pomimo potencjału terenu oraz zapisów Strategii gminy. Dla urządzeń produkujących energię powinny być wyznaczone tereny, które nie będą kolidować z otaczającą funkcją. Istotną kwestię w kontekście ustawy dotyczącej lokalizowania elektrowni wiatrowych stanowi możliwość budowy wiatraków w gminie. Zgodnie z wymogami ustawowymi możliwość ta została znacznie ograniczona. W związku z tym konieczne jest wyznaczenie terenów, na których istnieje możliwość zachowania odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej. Ponadto podkreśla się, że ze względu na szatę graficzną studium utrudniona jest czytelność mapy.

Utrata aktualności części zapisów nie musi oznaczać utraty aktualności całego dokumentu. Jednakże w tym przypadku rozbieżności pomiędzy zapisami a sytuacją rzeczywistą mogą istotnie utrudnić prowadzenie efektywnej polityki przestrzennej. Duża liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodna ze studium sprawia, iż rozbieżności te powiększają się i studium przestaje

odzwierciedlać kierunki rozwoju gminy. Zasadne jest wyznaczenie nowych terenów proponowanych do objęcia planem miejscowym. Wskazane jest opracowanie zmiany studium, która uwzględnić będzie zmiany w zagospodarowaniu gminy oraz chłonność terenów. Do obowiązującego studium nie wpłynęły wnioski o zmianę. Jest to m.in. efekt realizowania dużej liczby zamierzeń inwestycyjnych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, dla których nie ma wymogu zgodności ze studium.

V. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHOCIN

Na terenie gminy obowiązuje 5 planów miejscowych. Plany uchwalane były w latach 1997- 2014. W latach 1997-2003 uchwalane były w oparciu o uchyloną ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Od 2004 r. plany uchwalane są w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada gminy podejmując uchwałę w sprawie aktualności studium, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bierze pod uwagę w szczególności zgodność planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ww. ustawy.

Zmiany w przepisach obowiązujących wprowadziły zmiany w zakresie art. 15, potencjalnie mogące mieć wpływ na w/w dokument. Zmiany te dotyczą wprowadzenia w ustaleniach zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

Poniżej zamieszczono wykaz obowiązujących planów z analizą ich aktualności oraz wykaz planów miejscowych będących w trakcie opracowania.

Tabela 7 Wykaz obowiązujących planów miejscowych gminy Ciechocin

	NAZWA PLANU	UHWALA	PUBLIKACJA	PRZEZNACZENIE I POWIERZCHNIA	AKTUALNOŚĆ Z ART.15 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	SZACUNKOWY STOPIEŃ REALIZACJI URBANISTYCZNEJ MPZP
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Ciechocin, obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą techniczną	Uchwała nr XXX/126/97 Rady Gminy w Ciechocinie z dnia 12 grudnia 1997r.	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 4 z 1998 r., poz. 22	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi rekreacyjno- sportowe z ujęciem wód głębinowych, staw rybny, lokalna oczyszczalnia ścieków ok. 14 ha	Aktualne w zakresie przeznaczenia terenu sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym	5%
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewie	Uchwała nr XXXIII/138/98 Rady Gminy w Ciechocinie z dnia 30 kwietnia 1998r.	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 17 z 1998 r., poz. 95	Przeznaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe ok. 38 ha	Nieaktualne w zakresie przeznaczenia terenu sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym	10%
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin, obejmująca teren pod oczyszczalnię	Uchwała nr II/8/98 Rady Gminy w Ciechocinie z dnia 3 grudnia 1998r.	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 39 z 1998 r., poz. 342	Przeznaczenie pod oczyszczalnię ścieków ok. 0,5 ha	Aktualne w zakresie przeznaczenia terenu sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym	100%

4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący część wsi Ciechocin, Kujawy i Nowa Wieś	Uchwała nr XVII/74/2012 Rady Gminy Ciechocin z dnia 9 lutego 2012r	Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 16 maja 2012 r. poz. 1140	Tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej indywidualnej, mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, usług nieuciążliwych, usług sakralnych, rolnicze, zabudowy zagrodowej, obszarów i terenów górniczych, lasów, zieleni urządzonej i nieurządzonej, cmentarzy, dróg publicznych i wewnętrznych ok. 159 ha	Aktualne	10%
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący obszar części wsi Elgiszewo- teren Ośrodka Wypoczynkowego położonego nad jeziorem Okonin	Uchwała nr XLVIII/237/2014 Rady Gminy Ciechocin z dnia 13 listopada 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20 listopada 2014 r. poz. 3390	Tereny: zabudowy usług i sportu i rekreacji, zabudowy rekreacji indywidualnej, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych ok. 19 ha	Aktualne	90%

Tabela nr 8 Wykaz planów miejscowych gminy Ciechocin w trakcie opracowania

	NAZWA PLANU	UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący obszar części wsi Ciechocin	Uchwałą nr XLIV/218/2014 Rady Gminy Ciechocin z dnia 29 maja 2014 r.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący obszar części wsi Elgiszewo	

Tabela 7 Wykaz obowiązujących planów i skale, w jakich zostały sporządzone

	NAZWA PLANU	SKALA OPRACOWANIA
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Ciechocin, obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą techniczną	1: 2 000
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewie	1: 10 000
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin, obejmująca teren pod oczyszczalnię	1: 10 000
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący część wsi Ciechocin, Kujawy i Nowa Wieś	1: 10 000
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin obejmujący obszar części wsi Elgiszewo- teren Ośrodka Wypoczynkowego położonego nad jeziorem Okonin	1: 1000

Trzy plany miejscowe uchwalono w oparciu o nieobowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowią one 26% powierzchni terenów objętych planami miejscowymi.

W trakcie sporządzania są dwa plany miejscowe. Jeden z nich jest zmianą obowiązującego planu- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewo. Przyczyni się zatem do aktualizacji planu miejscowego sporządzonego w oparciu o nieobowiązującą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany, które uznano za aktualne, zostały sporządzone w różnych porządkach prawnych, nie zawierają one wszystkich wymaganych elementów, jednak w sposób wystarczający określają przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania uwzględniając zasady zachowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium.

Plan, który uznano za nieaktualny w zakresie przeznaczenia terenu w sposób niewystarczający określa przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania. Straci on moc w momencie uchwalenia zmiany planu miejscowego będącego w trakcie opracowania.

Plany, które zostały sporządzone w skali 1: 10 000 znacznie utrudniają prowadzenie polityki przestrzennej i realizację urbanistyczną. Zastosowanie map w/w skali niewątpliwie może stwarzać problemy w zakresie prawidłowego określenia granic terenów lub zmniejszać czytelność mapy.

VI. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Do obecnej chwili gmina posiada 5 planów miejscowych. Plany sporządzono dla terenu o powierzchni ok. 201ha, co stanowi 2% powierzchni gminy. W trakcie procedowania są kolejne 2 plany, w tym 1 stanowi zmianę obowiązującego planu. Taka sytuacja nie przekłada się na istotny wzrost pokrycia planami terenu gminy. Należy jednak zwrócić uwagę na specyfikę gminy. Znaczna część gminy charakteryzuje się występowaniem gleb wysokich klas bonitacyjnych, warunkujących rolnicze użytkowanie terenu. Północna część gminy pokryta jest kompleksem leśnym, co również ogranicza możliwość wprowadzania zabudowy. Ponadto 57% gminy znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy, w którym

obowiązują nakazy i zakazy wpływające na swobodę inwestowania. Przez teren gminy przepływa rzeka Drwęca, z którą związane są ograniczenia w gospodarowaniu w postaci obszaru ochrony siedliskowej w sieci Natura 2000, rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” oraz ryzyka występowania powodzi. Należy zatem rozważać stopień pokrycia planami miejscowymi nie w odniesieniu do powierzchni gminy, a do terenów, które w sposób faktyczny mogą zostać zagospodarowane. Stopień pokrycia planami miejscowymi w stosunku do ogólnej powierzchni terenu Gminy Ciechocin przeznaczonych do zabudowy zgodnie z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w studium wynosi ok. 45%. Istotne jest, że dla terenu, które w ubiegłych latach charakteryzował się dużym ruchem inwestycyjnym (Ciechocin) opracowano plan miejscowy. Brakuje opracowań dla Elgiszewa i Małszyc, które również cechują się dużym ruchem inwestycyjnym. Sporządzenie planów dla terenów silnie zurbanizowanych gwarantuje zagospodarowywanie terenów w sposób zorganizowany tworząc urbanistyczną i architektoniczną całość zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Z uwagi na dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (szczególnie dla sołectwa Małszyce, Elgiszewo, Świętosław i Ciechocin) należy dążyć do usprawnienia prowadzenia polityki przestrzennej i zwiększania pokrycia terenu gminy planami miejscowymi.

Warto zwrócić uwagę, iż obowiązujące plany miejscowe przeznaczają głównie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę letniskową. Biorąc pod uwagę obecną liczbą mieszkańców gminy i niewielki ich przyrost można stwierdzić, iż realizacja w 100% zapisów planów w najbliższych latach jest mało realna. Jest to jednak prawidłowy kierunek dla rozwoju gminy w dalszej perspektywie czasu, uwzględniający potencjał endogeniczny.

W studium wskazano tereny do objęcia planem miejscowym, dla których w przypadku wystąpienia potrzeb lub uwzględnienia złożonych wniosków istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia planów, dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz terenów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto Studium wskazuje tereny do obowiązkowego objęcia planem miejscowym:

- przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem U w miejscowości Ciechocin,
- teren drogi gminnej nr 4407012C w obrębie sołectw Ciechocin i Kujawy.

Studium wyznacza również obszary, dla których wskazane jest sporządzenie planu miejscowego:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem uzupełnień, przekształceń i rehabilitacji wraz z terenami predysponowanymi do rozwoju tych funkcji (oznaczone w studium literą M) na gruntach wsi: Elgiszewo, Ciechocin, Świętosław,
- tereny predysponowane do rozwoju działalności gospodarczej (oznaczone w studium literą P), głównie na gruntach wsi Elgiszewo,
- tereny predysponowane do funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej położone w dolinie rzeki Drwęcy (oznaczone w studium literą L),
- obszar funkcjonalno-przestrzenny problemowy obszar wielofunkcyjny - „I”.

Obecnie opracowywane są 2 plany miejscowe (w sołectwach: Ciechocin i Elgiszewo). Nie realizują one zapisów studium dotyczących obszarów wskazanych do sporządzenia planu miejscowego, wynikają jednak z bieżącego zapotrzebowania.

VII. ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Przed podjęciem uchwały wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia studium lub planu miejscowego. Na tym etapie analizowane są wnioski złożone przez właścicieli gruntów.

Do chwili obecnej nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany studium lub planów miejscowych. Nie wpłynęły również wnioski dotyczące sporządzenia planu miejscowego, na terenach nieobjętych do tej pory takim opracowaniem. Obowiązujące plany miejscowe zostały podjęte z inicjatywy rady gminy. Wskazuje to na świadomość samorządu odnośnie potrzeby prowadzenia efektywnej polityki przestrzennej w oparciu o plany miejscowe.

VIII. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych powinien zakładać opracowywanie kolejnych dokumentów:

- dla terenów wyznaczonych w studium do obowiązkowego objęcia planem miejscowym,
- dla terenów dynamicznie rozwijających się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy,
- w przypadku, gdy przyniesie to wymierne korzyści dla gminy i jego mieszkańców,
- w przypadku, gdy stanowić to będzie podstawę do realizacji przedsięwzięć o znaczeniu regionalnym,
- w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju gminy,
- w oparciu o wnioski mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów,
- w ramach realizowania celów strategicznych ustalonych w Strategii rozwoju gminy Ciechocin,
- z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy dla zlecania prac wykwalifikowanym osobom i realizacji zadań wynikających z zapisów opracowań.

W obecnej chwili istotne jest doprowadzenie rozpoczętych procedur planistycznych do zakończenia i uchwalenia. W trakcie opracowania są 2 plany miejscowe. Plany te zostały ujęte w tabeli nr 8 w pkt V Analiza aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin.

Tereny wyznaczone w studium

W dalszym etapie wyznacza się tereny, dla których gmina powinna podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych. W studium wskazano tereny do objęcia planem miejscowym, dla których w przypadku wystąpienia potrzeb lub uwzględnienia

złożonych wniosków istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia planów, dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych. Wyznaczono również obszary, dla których wskazane jest opracowanie w/w dokumentacji. Należą do nich części sołectw: Elgiszewo, Ciechocin, Kujawy, Świętosław. Tereny te zostały szerzej omówione w pkt VI Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Tereny rozwijające się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy

Kluczowe jest również opracowanie planów miejscowych dla terenów, dla których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na trudność prowadzenia skutecznej polityki przestrzennej gminy w oparciu o decyzje oraz brak konieczności uzgadniania ich z ustaleniami studium. Celem planów miejscowych dla takich obszarów jest przede wszystkim ochrona gruntów rolnych i leśnych oraz ładu przestrzennego. Wśród omawianych terenów znajdują się fragmenty sołectw Elgiszewo, Ciechocin, Małszyce.

Realizowanie celów Strategii rozwoju gminy

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych powinien uwzględniać realizację głównych celów strategicznych zapisanych w Strategii rozwoju gminy Ciechocin. Omawiany dokument w zakresie kształtowania przestrzeni zakłada m.in.:

- stworzenie dostępu do szerokiego wachlarza usług,
- rozbudowę oferty turystycznej (m.in. budowa ścieżek rowerowych i bazy turystyczno-rekreacyjnej),
- poprawę jakości środowiska,
- inwestowanie w odnawialne źródła energii,
- rewitalizację przestrzeni (m.in. zagospodarowanie i uporządkowanie przestrzeni publicznych),
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Rada Gminy w ramach realizowania celów strategicznych lub po ustaleniu zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, może z własnej inicjatywy podjąć taką uchwałę.

IX. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciechocin poprzedzono analizami:

- studium,
- planów miejscowych,
- decyzji o warunkach zabudowy,
- decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego,
- stanu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- Strategii Rozwoju Gminy Ciechocin,
- Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Ciechocin,
- zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych,

1. Wnioski dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin

- 1) Stwierdzono nieaktualność Studium w warstwie merytorycznej, która może prowadzić do trudności w prowadzeniu efektywnej polityki przestrzennej.
- 2) Nie wyklucza się również potrzeby przeprowadzenia zmiany studium w wyniku:
 - zmiany głównych celów strategicznych zapisanych w Strategii rozwoju gminy Ciechocin- w przypadku aktualizacji tego dokumentu,
 - zmiany polityki gminy,
 - zmian legislacyjnych,
 - uwzględnienia wniosków złożonych przez mieszkańców i potencjalnych inwestorów.
- 3) Opracowanie aktualizacji studium wymagać będzie przeprowadzenia procedury zmiany dokumentu w całości przy uwzględnieniu obecnych przepisów prawnych, w szczególności w zakresie przepisów art. 10 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o niezbędne dokumenty:
 - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - prognozy demograficzne,
 - analizy możliwości gminy w kwestii sfinansowania wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
 - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,

- analizy zapotrzebowania na nową zabudowę,
 - analizy chłonności terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
 - analizy potrzeb inwestycyjnych gminy.
- 4) Opracowanie aktualizacji studium będzie wiązać się ze znacznymi kosztami, które poniesie gmina. Brak aktualizacji może przyczynić się spowolnienia lub ograniczenia rozwoju, szczególnie w zakresie nowych inwestycji. Niesie to również ryzyko niekontrolowanego rozlewania się zabudowy poza obszary zwartej zabudowy i degradację środowiska przyrodniczego.
- 1) W przypadku opracowania zmiany studium należy przeanalizować:
- zasadność wyznaczania tak rozległych terenów pod zabudowę lotniskową jak w obecnym studium,
 - potrzebę zwiększenia oferty inwestycyjnej poprzez ustalenie większych terenów pod usługi i produkcję,
 - stworzenie możliwości prowadzenia w gminie rolnictwa niekonwencjonalnego oraz koncentracji i specjalizacji produkcji rolnej ukierunkowanej na chów zwierząt gospodarskich,
 - konieczność opracowania planów miejscowych dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie gminy Lubicz i terenów w Elgiszewie- zapobieganie rozlewaniu się zabudowy,
 - potrzebę wyznaczenia terenów, na których będą mogły być realizowane przedsięwzięcia generujące konflikty i powodujące uciążliwości, m.in. odnawialne źródła energii,
 - potrzebę usprawnienia i modernizacji systemu komunikacji drogowej i rowerowej,
 - wprowadzenie strefy ochrony ujęcia wód podziemnych,
 - wzmocnienie oferty turystycznej poprzez urządzenie szlaków turystycznych i wodnych,
 - ograniczenie możliwości zabudowy w terenach zagrożonych występowaniem powodzi.

2. Wnioski dotyczące Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin

- 1) Stwierdza się aktualność 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalonego przeznaczenia terenów oraz w zakresie zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin.
- 2) Stwierdza się nieaktualność 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalonego przeznaczenia terenów. Straci on moc w momencie uchwalenia zmiany planu miejscowego będącego w trakcie opracowania.
- 3) Obowiązujące plany zostały sporządzone w różnych porządkach prawnych, jednak w sposób wystarczający określają przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania uwzględniając zasady zachowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium.
- 4) Plany, które zostały sporządzone w skali 1: 10 000 znacznie utrudniają prowadzenie polityki przestrzennej i realizację urbanistyczną. Zastosowanie map w/w skali

niewątpliwie może stwarzać problemy w zakresie prawidłowego określenia granic terenów lub zmniejszać czytelność mapy.

5) Nie wyklucza się potrzeby sporządzenia planów miejscowych i ich zmian w wyniku:

- realizacji wskazanych w studium terenów do objęcia planem miejscowym, dla których w przypadku wystąpienia potrzeb lub uwzględnienia złożonych wniosków istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia planów dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.
- realizacji określonych w studium terenów wskazanych do objęcia planem miejscowym tj. Elgiszewo, Ciechocin, Kujawy, Świętosław.
- zmiany głównych celów strategicznych zapisanych w Strategii rozwoju gminy Ciechocin – w przypadku aktualizacji tego dokumentu,
- zmiany polityki gminy, wyrażonej w ewentualnej zmianie stadium,
- zmiany legislacyjnej,
- konieczności dostosowania do regionalnych lub ponadregionalnych dokumentów planistycznych,
- uwzględnienia wniosków złożonych przez mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

6) Plany miejscowe ujęte w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych powinny być sporządzane:

- dla terenów wyznaczonych w studium do obowiązkowego objęcia planem miejscowym,
- dla terenów dynamicznie rozwijających się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy,
- w przypadku, gdy przyniesie to wymierne korzyści dla gminy i jego mieszkańców,
- w oparciu o wnioski mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów,
- w przypadku, gdy stanowić to będzie podstawę do realizacji przedsięwzięć o znaczeniu regionalnym,
- w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju gminy,
- w ramach realizowania celów strategicznych ustalonych w Strategii rozwoju gminy Ciechocin
- z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy dla zlecania prac wykwalifikowanym osobom i realizacji zadań wynikających z zapisów opracowań.

7) W przypadku przystąpienia do zmian planów miejscowych należy kierować się kolejnością podejmowania uchwał, która może jednak ulegać modyfikacjom, spowodowanym w szczególności:

- uznaniem planowanych działań za priorytetowe,
- możliwościami finansowymi gminy,
- koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów,
- zmianami przepisów prawa.

- 8) W przypadku przystępowania do zmian planów miejscowych należy dążyć do uzupełniania istniejącej zabudowy. Zabudowę mieszkaniową należy koncentrować na terenach uzbrojonych w media. Należy unikać rozpraszania zabudowy na tereny niezagospodarowane lub pełniących funkcje przyrodnicze (północ gminy) i produkcji rolnej (południe gminy).
- 9) Realizacja obowiązujących planów miejscowych stanowi stałe zobowiązania finansowe gminy i obciąża jej budżet. Przystąpienie do zmiany planu może generować dodatkowe koszty, jeżeli wcześniejszy plan w graniach zmiany nie zakładał inwestycji. Dotyczy to zwłaszcza obszarów, na których przewidziano tereny otwarte, zabudowę ekstensywną lub tereny rolne, a zmiana planu dotyczyłaby intensyfikacji zabudowy.
- 10) Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, które zaszły w ostatnich latach wskazują powolny rozwój gminy. Tendencję do powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej zauważyć można w sołectwach położonych przy głównej trasie komunikacyjnej. Sołectwa te ze względu na posiadane uzbrojenie, koncentrację usług i plany miejscowe stanowią atrakcyjne miejsce dla nowych mieszkańców. Zauważalny jest również dynamiczny rozwój terenów przy granicy z gminą Lubicz. Tereny te pomimo braku odpowiedniej infrastruktury stanowią tereny atrakcyjne ze względu na bliskość miasta Torunia.
- 11) Stopień pokrycia gminy planami miejscowymi jest niski. Na terenie gminy obowiązuje tylko 5 planów miejscowych. Istotne jest, że jeden z planów obejmuje znaczny obszar miejscowości- Ciechocin. Biorąc pod uwagę liczbę wydawanych wypisów i wyrysów z planów miejscowych stwierdza się, że tempo realizacji planów miejscowych jest znikome a w przypadku terenów objętych planem na terenie Kujaw, Elgiszewa i znacznej części wsi Ciechocin nie podjęto żadnych działań inwestycyjnych. Nie dotyczy to terenów ośrodka wypoczynkowego „Okonin” , które to już na etapie sporządzania planu były prawie w 100% zabudowane.
- 12) Obowiązujące plany miejscowe ustalają rozległe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę letniskową. Biorąc pod uwagę obecną liczbą mieszkańców gminy i niewielki przyrost można stwierdzić, iż realizacja w 100% zapisów planów w najbliższych latach jest mało realna. Jest to jednak prawidłowy kierunek dla rozwoju gminy w dalszej perspektywie czasu, uwzględniający potencjał endogeniczny.
- 13) Z uwagi na dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz rozwój terenów niezgodnie ze studium, należy dążyć do usprawnienia prowadzenia polityki przestrzennej i zwiększania pokrycia terenu gminy planami miejscowymi.