

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
G M I N Y C I E C H O C I N**

**- UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM -**

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR

.../.../2023

RADY GMINY CIECHOCIN

Z DNIA 2023 R.

2023 R.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DOKUMENCIE	3
II. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	6
3.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - synteza	6
3.2. Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych	12
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	13
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	15
3.5. Pozostałe istotne ustalenia wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin.....	16
IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	17

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DOKUMENCIE

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju, przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest również często wykorzystywanym dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium jest aktem kierownictwa wewnętrznego, nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Konieczność sporządzenia Studium spowodowana została potrzebą wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzeni w granicach administracyjnych gminy Ciechocin. W procesie sporządzania studium, w dokumencie wykonano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W Studium uwzględniono również prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ponadto dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie funkcji wyznaczonych w Studium. W części uwarunkowań wykorzystano aktualne dane statystyczne mające bezpośredni wpływ na sporządzone analizy i bilanse. Całą treść Studium opracowano z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów prawa dla całej gminy Ciechocin w jej granicach administracyjnych.

Na Studium składa się:

- załącznik nr 1 – część tekstowa, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 2 – część tekstowa, kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 – rysunek studium, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 4 – rysunek studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 5 – uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium;
- załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium;
- załącznik nr 7 – zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) – rysunek studium, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem Studium jest wskazanie właściwych kierunków zrównoważonego rozwoju gminy Ciechocin zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przedstawionym w części I – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy uwarunkowań dotychczasowego rozwoju gminy Ciechocin wynika, że na jej obszarze nie występują następujące zagadnienia:

- obszary uzdrowisk,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- 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),
- obszary wymagające remediacji,

Na terenie gminy Ciechocin występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane w północnej części gminy. Wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na terenie Gminy Ciechocin występują tereny o wysokim i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi i wynoszą:
 - raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - raz na 100 lat ($p=1\%$).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, które określają zakaz nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja wszelkich inwestycji na ww. obszarach powinna być zgodna z przepisami odrębnymi,

- obszary zdegradowane – zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji na lata 2016-2023 wyznaczono obszary zdegradowane, do których zaliczono sołectwo: Elgiszewo, Miliszewy, Morgowo, Piotrkowo, gdzie występują po dwa problemy społeczne oraz problem przynajmniej w jednej ze sfer (gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej lub środowiskowej). Jako obszar rewitalizacji w Gminie Ciechocin wyznaczono w całości sołectwo Miliszewy i w części sołectwo Elgiszewo.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wytycza politykę przestrzenną gminy, zawiera wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest również dokumentem promocyjnym, informującym mieszkańców i inwestorów o zamierzeniach władzy samorządu gminnego.

W ramach prac nad Studium wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

II. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny, gospodarczy, rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Najważniejsze założenia polityki przestrzennej w gminie to:

- 1) zrównoważony rozwój przy minimalizacji zagrożeń środowiska przyrodniczego;
- 2) ochrona wartości przyrodniczych;
- 3) dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej;
- 4) kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać również poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem zarządzania o najwyższej aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy jest miejscowość Ciechocin. W Ciechocinie koncentrują się wszelkie zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług, w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu a także mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań wyodrębniono podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- 2) rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjalnych terenów inwestycyjnych;
- 3) dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;
- 4) rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- 5) zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;

- 6) dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki ściekowej;
- 7) wzmocnienie miejscowości Ciechocin stanowiącej siedzibę władz gminy, w zakresie administracyjnym, usługowo-gospodarczym oraz mieszkaniowym.

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

3.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - synteza

Dla terenów kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 3) poszczególne rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji letniskowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
- 6) ustala się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budownictwa socjalnego;
- 7) ustala się realizację infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy, sieci i urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej związanych z odnawialnymi źródłami energii do 500 kW – urządzenia fotowoltaiczne;
- 9) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
 - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
 - rozbudowę istniejących siedlisk,
 - realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej w ramach istniejącego siedliska,
 - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło;
- 10) należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji ww. funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 11) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

15% - 80%;

13) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 95%;

14) wysokość zabudowy – do 15,0 m;

15) wysokość budowli rolniczych – do 20,0 m;

16) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz obiektów sportu i turystyki;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszcza się możliwość adaptacji zabudowy usługowej na funkcję mieszkaniową;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- 5) ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- 6) ustala się realizację infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- 9) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 85%;
- 10) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 11) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z możliwością realizacji zabudowy usługowej, w tym obiektów towarzyszących;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 3) poszczególne rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 5) zaleca się lokalizację nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko;
- 6) zaleca się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu zieleni niskiej

i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;

- 7) ustala się realizację infrastruktury technicznej;
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- 10) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 85%;
- 11) wysokość zabudowy – do 20,0 m;
- 12) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji indywidualnej ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów sportu i turystyki służących jej obsłudze;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- 4) ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- 5) ustala się realizację infrastruktury technicznej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 70%;
- 7) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 70%;
- 8) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 9) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej ustala się następujące zasady:

- 1) dla terenów zieleni dopuszcza się pełnienie funkcji izolacyjnej, lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- 2) istniejące tereny obejmują zespoły pałacowo-folwarczne, w skład których wchodzi pałace i dworki, spełniające m. in. funkcję mieszkalną, usługową, zagrodową, ponadto do zespołów należą zabudowania gospodarcze.

Dla zespołów pałacowo-folwarcznych zaleca się:

- konserwację zachowanych elementów zabytkowych;
- odtworzenie na podstawie dokumentów archiwalnych, przekazów itp. zniszczonych elementów architektonicznych;

- uwzględnienie przy adaptacji obiektów pierwotnego czytelnego układu, historycznego kształtu bryły, przy uwzględnieniu stosowanych badań architektonicznych w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich do planowanych na tych obiektach zmian;
 - zakazuje się zmniejszania powierzchni parków zabytkowych;
 - dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczynienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację cennych historycznie obiektów;
- 3) ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
 - 4) zakazuje się ingerencji w warunki wodno-gruntowe mogące negatywnie wpłynąć na stan zachowania zabytku w szczególności drzewostanu parkowego;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - 7) ustala się realizację infrastruktury technicznej;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5% - 95%;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 10% - 40%;
 - 10) wysokość zabudowy – do 10,0 m;
 - 11) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego ustala się następujące zasady:

- 1) obejmują obszary, gdzie badania geologiczne wykazały występowanie złóż kopalin;
- 2) zagospodarowanie tych terenów oraz zasady eksploatacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi (decyzje koncesyjne, projekty zagospodarowania złoża);
- 3) po zakończeniu eksploatacji tereny te powinny być zrekultywowane; zasady rekultywacji przedstawiono w dalszej części Studium;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy związanej z obsługą terenów wskazanych pod eksploatację kruszywa naturalnego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% - 95%;
- 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 10%;
- 7) wysokość zabudowy – do 20,0 m;
- 8) dopuszcza się pozostawienie rolniczego bądź leśnego zagospodarowania terenu.

Dla terenów zabudowy kultu religijnego ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy kultu religijnego z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy i przebudowy;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% - 25%;
- 3) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 10% - 75%;
- 4) wysokość zabudowy – do 20,0 m.

Dla terenów cmentarzy ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem budynków i obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem lub rozbudową cmentarzy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) tworzenie lub rozszerzanie cmentarzy, a także zagospodarowanie terenów wokół cmentarzy (w tym wokół zabytkowych nieczynnych cmentarzy) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w których określono wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem lub rozbudową cmentarza udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 70%;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem lub rozbudową cmentarza udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- 6) wysokość zabudowy – do 10,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów infrastruktury technicznej (obejmują tereny istniejące) ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się realizację infrastruktury technicznej oraz budynków i obiektów budowlanych do jej obsługi;
- 3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% - 95%;
- 5) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 1% - 95%;
- 6) wysokość zabudowy – do 50,0 m.

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów rolniczych wysokiej jakości z przewagą III klasy bonitacyjnej ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;

- 2) należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji ww. funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 3) rozwój produkcji zwierzęcej należy kształtować za pomocą odpowiednich wskaźników zabudowy i ustaleń minimalizujących uciążliwości dla pobliskich terenów;
- 4) dopuszcza się także pozostawienie obszarów w użytkowaniu rolniczym przeznaczonym wyłącznie pod rozwój produkcji roślinnej;
- 5) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie, a także zalesianie terenów, które można zalesić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1% - 99%;
- 10) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 1,0% - 99%;
- 11) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 12) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady:

- 1) obejmują istniejące kompleksy leśne i projektowane dolesienia;
- 2) ustala się obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasady zagospodarowania należy ustalać zgodnie z planami urządzania lasu i operatami urządzeniowymi lasu;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- 7) wysokość zabudowy – do 10,0 m.

Dla obszarów wskazanych do rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW – urządzenia fotowoltaiczne ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW – wyłącznie urządzenia i obiekty fotowoltaiczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację magazynów energii, stacji transformatorowych, GPZ oraz budynków i urządzeń do obsługi obiektów i urządzeń fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1% - 30%;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 99%;
- 6) wysokość zabudowy – do 10,0 m.

Dokładne określenie planowanych funkcji i wskaźników nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych

Wskazuje się następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów:

- 1) obowiązuje zakaz nowej zabudowy wynikający z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) ograniczenia w sposobie użytkowania obszarów położonych w strefach ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w miejscowości Nowa Wieś;
- 3) ograniczenia związane z położeniem na terenie gminy Ciechocin Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) ograniczenia związane z położeniem na terenie gminy Ciechocin Rezerwatu Rzeka Drwęca;
- 5) ograniczenia związane z położeniem na terenie gminy Ciechocin Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Drwęcy;
- 6) ograniczenia w użytkowaniu związane z ustanowieniem terenów górniczych Małszyce I, Elgiszewo IV, Elgiszewo XIV, w tym zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża i odpowiednich decyzjach koncesyjnych;

- 7) ograniczenia w sposobie użytkowania obszarów położonych w strefie ochronnej 50,0 m od cmentarza zlokalizowanego w miejscowości Ciechocin;
- 8) ograniczenia lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dróg.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Wartości przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe obszaru, traktowane łącznie, jako spójny system przyrodniczy, determinują potencjalne możliwości rozwoju gminy i są w związku, z tym uwzględnione przy określaniu kierunków jej zagospodarowania przy sporządzeniu Studium. W jego ramach ustala się warunki podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego niezbędne jest zachowanie ciągłości związków funkcjonalno-przestrzennych między składowymi ekosystemów, a w szczególności migracji gatunków, wzajemnego wzbogacania ekosystemów w materię, energię i informację biologiczną. W tym celu należy ograniczyć rozprzestrzenianie się zabudowy na tereny współtworzące system przyrodniczy obszaru – tzn. korytarze ekologiczne lokalnym (miejscowym) znaczeniu dla funkcjonowania powiązań przyrodniczych). Przede wszystkim należy:

- 1) ograniczyć rozprzestrzenianie się zabudowy na tereny współtworzące system przyrodniczy obszaru – tzn. korytarze ekologiczne o lokalnym znaczeniu dla funkcjonowania powiązań przyrodniczych;
- 2) nie usuwać brzegowej roślinności i drzew – stanowiących podstawę łańcucha pokarmowego wszystkich form życia wodnego; brak cienia spowodowany wycinką prowadzi do niszczenia żerowisk i tarlisk ryb;
- 3) chronić roślinność przybrzeżną, która wspomaga ekosystemy wodne, jest ważnym siedliskiem dla zwierząt lądowych i swoistym korytarzem ułatwiającym im wędrówki;
- 4) zachować naturalny pas roślinności okresowo zalewanej będącego warunkiem utrzymania bioróżnorodności;
- 5) wprowadzić zasady właściwej gospodarki wodno-ściekowej w miejscowościach położonych bezpośrednio nad rzekami;
- 6) ograniczyć nawożenia łąk przyrzecznych;
- 7) dążyć do poprawy stanu czystości cieków na terenie gminy;
- 8) dbać o utrzymanie szerokich pasów roślinności przybrzeżnej, która w znacznej mierze obniża negatywny wpływ spływów powierzchniowych;
- 9) w możliwie maksymalnym stopniu pozostawić w użytkowaniu rolniczym tereny łąkowo-pastwiskowe i zachować system rowów i kanałów melioracyjnych;

- 10) zachować zwarte kompleksy leśne, nie dopuścić do fragmentacji lasu oraz powstawania barier antropogenicznych;
- 11) pod zabudowę w pierwszej kolejności przeznaczać tereny nieużytków lub gruntów ornych niskich klas bonitacyjnych, a także niezabudowane fragmenty przestrzeni zurbanizowanej (przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej);
- 12) chronić i pielęgnować poszczególne komponenty tworzące zieleń – roślinność ozdobna, parki, skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną;
- 13) maksymalnie chronić wartościowe siedliska roślinne i zwierzęce przed wycinką i zniszczeniem (zwłaszcza: lasy, starorzecza i inne zbiorniki wodne z zieleńią towarzyszącą, zgrupowania zadrzewień i/lub zakrzewień na gruntach organogenicznych, pasmowe zadrzewienia i pojedyncze okazy drzew).

Do obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dot. ochrony przyrody należą:

- Rezerwat Rzeki Drwęcy, który opisano w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa i wskazano na załączniku graficznym uwarunkowań Studium,
- Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Doliny Drwęcy, który opisano w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa i wskazano na załączniku graficznym uwarunkowań Studium,
- użytki ekologiczne, które zostały opisane szczegółowo w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa i wskazany na załączniku graficznym uwarunkowań Studium,
- zlokalizowane na terenie gminy Ciechocin pomniki przyrody, które opisano w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa i wskazano na załączniku graficznym uwarunkowań Studium.

Ponadto, na terenie Gminy wyznaczony został Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy powołany został uchwałą Nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2017 r. poz. 4982) czynna ochrona ekosystemów polega na:

- 1) zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk;
- 2) ochronie doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej;
- 3) propagowaniu nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych;
- 4) prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie doliny rzeki Drwęcy.

Na terenie ww. obszaru chronionego krajobrazu obowiązują następujące zakazy

(§ 5 ww. uchwały Sejmiku Województwa):

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, 2687, z 2023 r. poz. 295, 412, 877)
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie gminy Ciechocin znajdują się obiekty, tereny i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków. Ich wykaz przedstawiono w załączniku nr 1 do Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa. Rozmieszczenie obiektów, terenów i obszarów, wpisanych do rejestru zabytków, jako zabytki nieruchome przedstawiono na załącznikach graficznych uwarunkowań i kierunków Studium.

Wszelkie działania przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prace przy nich i inne działania mogą się odbyć po uzyskaniu pozwolenia WKZ, przy uwzględnieniu następujących zasad ochrony:

- 1) ochrona formy architektonicznej we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany oraz bryła obiektu), jak i ochrona wyposażenia, co dotyczy przede wszystkim kościołów;
- 2) ochrona usytuowania obiektów w terenie – względem stron świata, dróg i innych elementów zagospodarowania oraz funkcja obiektów, której zmiana wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja, co dotyczy zarówno zabytkowych zabudowań, jak i elementów zagospodarowania.

W odniesieniu do obiektów posiadających status zabytku archeologicznego ustala się:

- 1) zakaz ingerencji w substancję zabytkową obiektu;
- 2) wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wszelkich działań związanych z ich badaniem i utrzymaniem.

W zakresie pozostałych obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia rozdziału 4 Załącznika nr 2 do Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa.

3.5. Pozostałe istotne ustalenia wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dotyczące gminy Ciechocin zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego dla gminy Ciechocin przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Określa się je poprzez działania mające na celu:

- 1) ochronę gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
- 2) likwidację źródeł zanieczyszczenia wód w zlewni Drwęcy;
- 3) opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- 4) zwiększenie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa kujawsko-pomorskiego;
- 5) utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy;
- 6) opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody.

IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie. Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem sporządzonym na podstawie uchwały nr XXVIII/139/2021 Rady Gminy Ciechocin z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Ciechocin wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. W procesie sporządzania studium uwzględniono również prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ponadto dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

w zakresie funkcji wyznaczonych w Studium. W części uwarunkowań wykorzystano aktualne dane statystyczne mające bezpośredni wpływ na sporządzone analizy i bilanse. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.