

**UCHWAŁA NR XLV/349/14
RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA**

z dnia 29 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym”
wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072*) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768*),

uchwala się, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka” przyjętego Uchwałą Nr XX/236/2000 Rady Miejskiej Ciechocinka, z dnia 19 czerwca 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ciechocinku, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, wyrys i wypis (oznaczenia) ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka*” w skali 1:10 000, jako załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, znajduje się w obszarze strefy A” ochrony uzdrowiskowej Ciechocinka.

2. Obszar planu zajmuje powierzchnię łączną wielkości 42,0 ha.

3. Obszar planu wyznaczony jest granicami:

- a) od południowego - zachodu - terenem parku Tężniowego, który nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu;
- b) od północy - granicą administracyjną gminy Aleksandrów Kujawski i częściowo wzdłuż stopy istniejącego wału wstecznego (który stracił swoją rolę w ochronie przeciwpowodziowej miasta na rzecz wybudowanego wału wzdłuż brzegu rzeki Wisły i rzeki Tążyńny);
- c) od północnego - wschodu - ulicą Solną, która nie jest objęta niniejszym planem;
- d) od południowego wschodu – granicą terenu parku Zdrojowego, który nie jest objęty niniejszym planem.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne zmierzające do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych i technicznych poprzez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego stosując remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz w przypadku zabudowy poza ustalonymi planem linii zabudowy dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy z wykluczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy przed wskazaną linią zabudowy;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony w procentach, jako stosunek sumy powierzchni zabudowy liczonej po obrysie obiektów powiększonej przez ilość kondygnacji, do powierzchni terenu inwestycji lub działki;

- 3) liniach rozgraniczających tereny - obowiązujących - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg ustala się jako stały;
- 4) liniach rozgraniczających tereny – orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg ustala się jako możliwy z tolerancją do 5,0 m- na każdej długości tej linii;
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na określonym terenie i przedstawione na rysunku planu, dotyczące sytuowania ścian zewnętrznych budynków frontowych, poza które w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zakazuje się lokalizować obiektów. W przypadku lokalizacji budynku na linii zabudowy nieprzekraczalnej pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren, dopuszcza się sytuowanie części budynku jak: zadaszeń, witryn sklepowych, schodów zewnętrznych na odległość do 1,0 m licząc od lica ściany zewnętrznej frontowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń;
- 7) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy rozumieć *sumę powierzchni po obrysie obiektów łącznie z powierzchnią utwardzoną* i powierzchnią pod urządzeniami technicznymi zmieniającymi użytkowanie gruntu;
- 8) kształcie dachu –to należy przez to rozumieć:
 - a) dach płaski - to dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12°;
 - b) dach średnio wysoki - to dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12°, ale nie większym niż 30°;
 - c) dach wysoki - to dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, lub łukowym nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 9) powierzchni zabudowanej terenu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zabudowaną obiektami kubaturowymi mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji podziemnej lub nadziemnej (gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej) obiektów włącznie z rampami, wjazdami do garaży i innymi elementami budynku mającymi oparcie na ziemi, oraz powierzchni utwardzonej terenu przeznaczonej na komunikację i place manewrowe itp.;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenia podstawowe danego terenu lub są dopuszczone jako wzbogacające funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym i nie mogą zajmować więcej terenu niż 50 % jego powierzchni;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, dodatkowo opisane w postaci symbolu literowego postawionego jako pierwszy znak po znaku cyfrowym;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, często składający się z wielu działek budowlanych;
- 14) terenie zieleni urządzonej komponowanej - należy przez to rozumieć organizowanie zieleni w różnorodnych formach jak: park zieleni, park skamielin, aleje drzew sadzonych przez znane osoby(zasłużone dla miasta), ich „odciski dłoni” w naturalnym materiale, wizerunki kulturowości jak: parki miniatur znanych budowli, znanych zabytków czy ciekawych budowli, itp.;
- 15) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć organizowanie parków florystycznych z zieleni podlegającej ochronie, czy zieleni z innych stron świata, itp.;
- 16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmująca wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska – zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej;

17) usługach uzdrowiskowych i urządzeniach uzdrowiskowych - należy przez to rozumieć usługi zdrowia – przychodnie, sanatoria, domy opieki zdrowotnej, domy spokojnej starości, rehabilitacji zdrowia i urządzenia leczenia uzdrowiskowego jak: gabinety fizykoterapeutyczne, kompleksy uzdrowiskowe oraz wymienione w przepisach odrębnych jako usługi celu publicznego w zakresie publicznych obiektów ochrony zdrowia.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej .

2. Przeznaczenia terenów: Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu –obowiązujące;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta

3. Oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów użyte w uchwale i na rysunku planu:

- 1) **1 ... 15** - numer kolejny terenu,
- 2) **MP** - tereny zabudowy pensjonatowej uzdrowiskowej,
- 3) **UZ** - tereny zabudowy usług zdrowia, urządzeń leczenia uzdrowiskowego i zabudowy sanatoryjnej,
- 4) **UZN** - tereny zabudowy usług zdrowia, urządzeń leczenia uzdrowiskowego z zielenią towarzyszącą,
- 5) **UA*** - tereny usług administracji,
- 6) **NO*** - tereny przepompowni ścieków,
- 7) **ZP*** - tereny zieleni urządzonej z urządzeniami leczenia uzdrowiskowego,
- 8) **ZPK** - tereny zieleni urządzonej komponowanej,
- 9) **KD- L*** - droga lokalna,
- 10) **KD- D *** - droga dojazdowa,
- 11) **KD-DS***- droga dojazdowa ze ścieżką rowerową,
- 12) **KD-S*** - ciąg pieszo –jezdny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej,
- 13) **Kp** - postój dorożek konnych,
- 14) **Z1 - Z5**- obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 15) **♦** - symbol dominanty architektonicznej,
- 16) „* ” tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Oznaczenia informacyjne:

- a) strefa „A” ochrony uzdrowiskowej,
- b) granica administracyjna miasta Ciechocinka,
- c) strefa techniczna napowietrznej linii energetycznej o szerokości 6,5 m w obie strony, licząc od osi linii (15kV).

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) Sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz ustalonymi w tekście zasadami kształtowania zabudowy.

2) Zakaz realizacji ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych:

- a) z elementów betonowych,
- b) tworzone z innych materiałów winny być wyłącznie ażurowe o cechach upodobnionych do zabytkowego budownictwa uzdrowiskowego w Ciechocinku.

3) Reklamy, szyldy i tablice informacyjne:

- a) zakaz lokalizacji reklam dynamicznych na urządzeniach reklamowych na budynkach i innych obiektach,
- b) dopuszcza się umieszczanie reklam innych niż wymienionych w pkt. 3a. w bezpośredniej przestrzeni nad witrynami i drzwiami lokali usługowych zlokalizowanych w parterze obiektu budowlanego, w sposób niekolidujący z elementami wystroju elewacji,
- c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacjach budynków bez otworów okiennych, w sposób niekolidujący z elementami wystroju elewacji.

4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

5) Zakaz wznoszenia zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją parku na terenach oznaczonych symbolem: ZP* i ZPK.

6) Zakaz realizacji innych usług nieuciążliwych na terenach usług zdrowia i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego poza wymienionymi w przepisach odrębnych dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu :

1) Obszar objęty planem znajduje się w strefach lub w obszarach wynikających z przepisów odrębnych, stąd zasady ochrony winny spełniać warunki obowiązujące w tych przepisach :

- a) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej miasta;
- b) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej;
- c) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka (jest to część obszaru planu znajdująca się w części południowo-wschodniej i południowo-zachodniej obszaru planu)-podlegającej ochronie konserwatorskiej według Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- d) w obszarze górniczym ochrony wód leczniczych „Ciechocinek”.

2) Wymienione obszary w ust. 1 pkt.1 lit. „a” oraz lit.„b” i lit. „d” posiadają swoje granice poza obszarem objętym planem, a nawet poza granicami miasta Ciechocinka, stąd na rysunku planu nie jest możliwe ich graficznie oznaczenie.

2. W obszarze planu obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów, z możliwością wzbogacenia i zagospodarowania w formie powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w postaci zespołów roślinności utworzonej przez drzewa i krzewy, jako naturalnej bariery ochronnej dla sąsiadujących z sobą terenów przed uciążliwościami, a szczególnie ochrony akustycznej zabudowy uzdrowiskowej, w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze planu.

4. Ustala się wyposażenie obiektów budowlanych w urządzenia niepowodujące pogorszenia standardów jakości środowiska.

5. W terenach z adaptacją istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na pensjonatowe oraz w obiektach usługowych zdrowia należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające warunki akustyczne w celu ochrony przed hałasem, jak dla terenów uzdrowiskowych wymienionych w przepisach odrębnych.

6. Dla obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej podlegającej adaptacji ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) funkcji usługowych z zakresu jak wymienione w przepisach odrębnych dotyczących obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

- 2) funkcji handlu nawet nieuciążliwego, z wyjątkiem handlu pamiątkami regionalnymi, lub typowymi dla Ciechocinka,
- 3) lokalizacji nowych budynków gospodarczych,
- 4) zmiany funkcji istniejącej na funkcję sprzeczną z ustaleniami obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

7. Zakaz instalowania reklam na ogrodzeniach.

8. Ustala się dostosowanie techniczne w zakresie funkcjonalności infrastruktury społecznej dla pieszych, szczególnie w terenach zieleni parkowej o symbolach: 9ZP*, 10ZP* i 11ZPK, tworzonej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. W obszarze objętym planem znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego wskazane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych, a wymienione poniżej:

- 1) obszar ujęty w granicach planu podlega ochronie konserwatorskiej według Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) obiekty znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta z zachowaną zabudową z 1. połowy XX wieku, ujęte wg Tabeli nr 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz zachowania historycznego rozplanowania ulic, linii zabudowy, usytuowania na działce i wysokości zabudowy,
 - b) przy nowej zabudowie należy zastosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania na działce,
 - c) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu, układu wodnego i szaty roślinnej,
 - d) zakaz wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów wież, siłowni wiatrowych), powodujących przesłonięcie osi widokowych na zabytkowe obiekty znajdujące się w sąsiedztwie, w szczególności w stosunku do obiektów tężni,
 - e) planowane inwestycje należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - f) uporządkowanie zaplecza działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacji zabudowy bezwartościowej –poprzez zakaz ich adaptacji przebudowy rozbudowy;
 - g) zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej.

2. Obiekty zabytkowe, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków podlegające ochronie na podstawie ustawy wg ust. 1 wskazane w Tabeli nr 1 posiadają liczby porządkowe, które są wskazane na rysunku planu. Tabela nr 1 . Wykaz terenów chronionych w obszarze planu

L.p. Na rys. planu	Obiekt	Adres	Czas powstania	Lokalizacja
Z1	budynek poczty	plac Gdański	1932 -1934 r.	dz. nr 169/2
Z2	willa „QUO VADIS”	Staszica 4	Ok. 1900 r.	dz. nr 148/2
Z3	dom mieszkalny, ceglany	Staszica 6	Ok. 1928 r.	dz. nr 147/2
Z4	willa ”NADWIŚLANKA”	Warzelniana 3	Ok. 1900 r.	dz. nr 149/2
Z5	dom mieszkalny, ceglany	Warzelniana 8	Lata 20. XX w.	dz. nr 173

stąd dla nich ustala się:

- 1) indywidualną ochronę konserwatorską,
- 2) w odniesieniu do objętych ochroną ww. budynków, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego, gabarytów, wielkości i kształtu dachu, kierunku ustawienia połaci dachowych oraz zastosowania materiałów wykończeniowych;

- b) nakaz zachowania wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- c) nakaz utrzymania rozwiązań materiałowych;
- d) dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na współczesna o lepszych parametrach technicznych, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego względem oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych;
- e) dopuszczalna kolorystyka elewacji – stonowana, jasna, pastelowa.

3. Obowiązują zasady do przestrzegania ustalone dla obszaru ochrony historycznej struktury urbanistycznej miasta.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Układ głównych przestrzeni publicznych lokalnych w obszarze objętym planem stanowią:

1) tereny zabudowane usługami publicznymi:

- a) tereny usług administracji : **15UA***,
- b) teren zieleni urządzonej ogólnego przeznaczenia : **9ZP* i 10ZP*** oraz zieleni urządzonej komponowanej - **11ZPK**.

2) tereny komunikacji publicznej:

- a) KD-L* - droga lokalna;
- b) KD-D* - droga dojazdowa;
- c) KD- DS* – droga dojazdowa ze ścieżką rowerową;
- d) KD-S* - ciąg pieszo – jezdny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

3) wymienione przestrzenie w pkt. 2 - służą komunikacji indywidualnej, zbiorowej, pieszej i rowerowej, rekreacji i wypoczynkowi, prowadzeniu infrastruktury technicznej – naziemnej i podziemnej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

2. Wymagane jest zagospodarowanie przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1 pkt 1 w odpowiednie elementy budowli lub urządzeń technicznych:

- a) wprowadzanie nowej zieleni należy stosować rodzime gatunki oraz odpowiednie rośliny na stanowiskach solankowych,
- b) wyposażenia terenów w elementy techniczne przestrzeni publicznych lub obiektów – nawiązując do historycznych elementów architektonicznych miasta, szczególnie w zakresie oświetlenia ulicznego - słupy, lampiony oraz inne wyposażenie jak: pachołki, tablice informacyjne,
- c) zachować stan istniejących elementów wyposażenia przestrzeni publicznych o znaczeniu historycznym dla miast,
- d) tereny zieleni o symbolach : 9ZP*, 10ZP* i 11ZPK wzbogacać poprzez właściwą aranżację nawierzchni terenów dróg pieszych, ścieżek (kolor, forma kształtek, faktura), stosując współczesne elementy w kompozycji z elementami historycznymi przy formach i kształtach do oświetlenia ulic; budowli jak: mostki, altany, fontanny, ławki odpoczynku, pomniki, tablice pamiątkowe, tablice,
- e) dopuszcza się, jeżeli jest to niezbędne, wprowadzanie budowli państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej.

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

- 1) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych budynków usług zdrowia i budynków sanatoryjnych, w tym urządzeń na dachach – do maksymalnej łącznej wysokości 5-ciu kondygnacji naziemnych chyba, że ustalenia szczegółowe ustalają inaczej;
- 2) wysokość maksymalna budynków w poszczególnych rodzajach zabudowy – określona została w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 ,

- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń – do 1,6 m, a w obszarach o symbolach: UZ, UZN, od strony terenów ZP* - stosować dodatkowo ogrodzenia z żywopłotów;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – ustalona została w ustaleniach szczegółowych dla każdego określonego terenu w obszarze planu – w Rozdziale 3;
- 5) intensywność zabudowy - ustalona została w ustaleniach szczegółowych dla każdego określonego terenu w obszarze planu – w Rozdziale 3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycyjnego: o wielkości - 40% wg ustaleń „Studium”, przy założeniu, że w całym obszarze strefy „A” ochrony uzdrowiskowej obowiązuje minimalny procent zgodny z przepisem ustawy odrębnej, chyba że ustalenia szczegółowe ustalają inaczej;
- 7) uwzględnić warunki geologiczne terenu, wynikające z badań nośności gruntu pod planowaną zabudowę - według przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
- 2) obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ;
- 4) obszary służące realizacji imprez masowych;
- 5) obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium;
- 6) obszary pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² powierzchni określonej w art. 10 , ust. 2, pkt. 8 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami).

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Ustalenia dla poszczególnych terenów o jednorodnej funkcji lub przeznaczeniu lub jednolitych zasadach zagospodarowania uzależnione są jedynie od ich położenia w stosunku do sąsiednich terenów miejskich posiadających już ukształtowane funkcje lub przeznaczenie.

2. Obszar planu znajduje się w obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek” utworzonym dla ochrony zasobów wód leczniczych wg decyzji Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej, zgodnie z powyższym przy realizacji zamierzeń inwestorskich należy chronić grunty i wody podziemne przed zanieczyszczeniem szczególnie w zakresie realizacji nawierzchni komunikacyjnych, które należy projektować jako utwardzone, nieprzepuszczalne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Położenie obszaru planu wg ust. 2 ustala, że przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy ustaw odrębnych.

4. W obszarze planu - nie występują tereny osuwiskowe.

5. Obszar planu znajduje się w granicach tzw. zadania rządowego (oznaczonego nr 47) o znaczeniu wojewódzkim wynikającym z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województw Kujawsko - Pomorskiego – tj. w korytarzu ekologicznym zapewniającym ciągłość między obszarami prawnie chronionym, w tym w dolinie Wisły.

6. Obszar planu częściowo znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka, stąd przy realizacji zamierzeń inwestorskich należy uwzględnić warunki konserwatorskie ustalone w § 7 uchwały, chyba że ustalenia szczegółowe określają inaczej.

7. Teren objęty granicami planu znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły.

8. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1UZ, 4UZ, 5UZ, 12UZ, 13UZ, 14UZ, 6UZN, 7UZN, 8UZN i 3MP**, zaliczone do terenów lecznictwa uzdrowiskowego - wymagają zachowania bezwarunkowego ograniczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 2) tereny w obrębie planu, a oznaczone symbolami: **9ZP*, 10ZP*, 11ZPK** - jako tereny zieleni, wypoczynku i rekreacji podlegają również rygorom w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń sportu masowego określonego w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: w obszarze objętym planem nie występuje potrzeba określania granic terenów scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie występują takie tereny w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka oraz brak wniosków dotyczących scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

1. Dopuszcza się ujęcie istniejących cieków wodnych (rowów otwartych) w rurociągi, pokrytych warstwą gruntu i roślinnością z wyłączeniem sadzenia drzew i krzewów wieloletnich.
2. Dopuszcza się tworzenie innych elementów małej architektury odwzorowujących zakryty naturalny przebieg cieków ujętych w rurociągi, natomiast przy pozostawieniu cieku w stanie istniejącym dopuszcza się jego adaptację i tworzenie poszerzeń celem możliwości budowy oczek wodnych;
3. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi o funkcji niezwiązanej z funkcją zieleni parkowej uzdrowiskowej na terenach o symbolach: 9ZP*, 10ZP* oraz 11ZPK.
4. W obszarze planu dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej ustalonej w przepisach § 13 uchwały.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) magistrale i rozdzielcze sieci należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego – w liniach rozgraniczających drogi publiczne;
- 2) korzystanie z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budowa nowych sieci, przebudowa, modernizacja oraz remonty prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy opracowywaniu projektów budowlanych sieci infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości od istniejących sieci technicznych;
- 4) przez teren objęty planem wzdłuż stopy wału wstępnego przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV ze strefą techniczną o szerokości minimalnej 6,5 m, licząc od osi linii w każdą stronę, w której istnieje zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej-zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej,
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne poprzez hydranty naziemne,
- 3) zachować lub projektować dostęp do obiektów dla uprawnionych i uprzywilejowanych pojazdów ratowniczo-gaśniczych zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i ścieków pozabiegowych (solankowych i innych) ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych i pozabiegowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się realizację odrębnej sieci odprowadzenia ścieków pozabiegowych w uzasadnionych technicznie i technologicznie przypadkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się bezwzględny nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych i pozabiegowych do sieci istniejących lub projektowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wykonanie niezbędnych urządzeń zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem;
- 5) na terenach o słabej przydatności dla budownictwa ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, budowę urządzeń technicznych realizować na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych (szamb).

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) wody opadowe z połaci dachowych odprowadzić do gruntu lub kanałów wodnych i rowów otwartych oraz do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) wody opadowe z terenów placów utwardzonych zanieczyszczonych pojazdami komunikacji kołowej odprowadzić po podczyszczeniu do gruntu, do sieci kanalizacyjnej lub do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych poprzez ich rozbudowę, przebudowę lub modernizację i unowocześnienie;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o nowej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb remontowo-eksploatacyjnych wg uzasadnionych potrzeb przy realizacji nowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się budowę alternatywnych źródeł energii elektrycznej typu fotowoltaicznego dla ogrzewania lub ciepłej wody dla własnych potrzeb na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) pas techniczny dla napowietrznych sieci elektrotechnicznych średniego napięcia SN o szerokości po 6,5 m, licząc od ich osi, w których istnieje zakaz zabudowy wg przepisów odrębnych;
- 5) nakaz przebudowy w okresie docelowym istniejących sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, w oparciu o źródła ciepła niskoemisyjne (gazowe) lub bezemisyjne (pompy ciepła) i źródła elektroenergetyczne z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie sieci telekomunikacyjnych oraz stacji i urządzeń bazowych telefonii komórkowej:

- 1) lokalizację sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń z nią związanych należy projektować i budować według przepisów odrębnych,
- 2) sieć telekomunikacyjną nową należy projektować jako podziemną z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej istniejącej w terenach ogólnodostępnych, komunalnych i Skarbu Państwa;
- 2) budowa nowej sieci gazowej, przebudowa, modernizacja oraz remonty istniejącej sieci na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) pozostałe odpady, wynikające ze specyfiki usług zdrowia, należy unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie urządzeń melioracji wodnych ustala się:

- 1) dopuszcza się ujęcie istniejących rowów w kanały kryte, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) pozostawienie rowu otwartego wymaga dostosowania zabudowy do zasad jego ochrony lub potrzeb przeprowadzenia konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie rowów dla celów rekreacyjnych poprzez poszerzenia w zbiorniki, stawy, oczka wodne.

11. W zakresie systemu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) w obszarze zachowuje się system istniejących dróg:
 - a) drogę lokalną - ul. Warzelnianą o symbolu 1 KD- L*,
 - b) drogi dojazdowe- o symbolach: 2KD- D*- do 5KD-D*.
- 2) projektuje się drogę dojazdową o symbolu 6KD-D/S* z dopuszczeniem budowy ścieżki rowerowej;
- 3) w obszarze planu dopuszcza wydzielanie niezbędnych nowych dróg wewnętrznych, które nie są wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi,
- 4) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne, zakładowe; pomimo że nie posiadają parametrów szerokości, jakie wymagane są dla dróg publicznych;
- 5) powiązania układu drogowego obsługującego poszczególne tereny z podstawowym układem drogowym ruchu zewnętrznego, zapewniają skrzyżowania zwykłe lub odpowiednio skanalizowane z drogami klasy -L;
- 6) uzupełnieniem dróg jak w ust. 1 i 2 są drogi projektowane:
 - a) tereny ciągu pieszo-jezdnego o symbolu -7KD-S* ze ścieżką rowerową dopuszczoną do realizacji w ramach szerokości drogi publicznej;
 - b) ciągi pieszo-spacerowe w terenach ZP* o szerokości pasa spacerowego co najmniej 2,0 m, nie wyznaczanych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 7) pozostałe ustalenia dotyczące komunikacji drogowej określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 8) oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych oraz ustalenia szczegółowe z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej winny spełniać wymagania z zakresu obronności cywilnej określone przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) zakaz zabudowy kioskami i innymi obiektami tymczasowymi w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczenie wielkości stawki procentowej ustala się dla każdego terenu wg ustaleń szczegółowych w Rozdziale 3.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ (pomiędzy ulicami: Warzelnianą, Staszica i parkiem Tężniowym)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego i usługi sanatoryjne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, ochronna i rekreacyjna;
- 3) obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy usług zdrowia oraz urządzeń leczniczych z możliwością adaptacji, modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym ochrony wód leczniczych „Ciechocinek”;
 - d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję pensjonatu lub zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń lub budynków na usługi o przeznaczeniu podstawowym;

- e) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta;
 - f) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych, ulic: Warzelnianej i Staszica.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zgodne z § 5 uchwały.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zgodnie z przepisem § 7 uchwały.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalenia zgodnie z przepisem § 9 uchwały oraz dodatkowe ustalenia szczegółowe, jak:
- 1) linia zabudowy :
 - a) od drogi 1KD-L* (ul. Warzelniana)- nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) od drogi 2KD-D* (ul. S. Staszica) –nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) możliwość sytuowania budynku przy granicy z działkami sąsiednimi należącymi do innego właściciela nieruchomości w zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) wysokości maksymalnej budynków :
 - a) adaptuje się wysokości istniejącej zabudowy usług zdrowia i i budynków towarzyszących;
 - b) adaptuje się budynki niższe niż 5-kondygnacyjne;
 - c) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków do wysokości 5-ciu kondygnacji; nie wyższych niż 18,0, licząc od poziomu terenu;
 - d) adaptuje się budynek o wysokości 7-miu kondygnacji, który jest dominantą architektoniczną w obszarze planu;
 - e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje niesprzeczne z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - f) nowe budynki o wysokości od 3-ch do 5-ciu kondygnacji nie wyższych niż 18,0 m, licząc od poziomu terenu;
 - 3) geometrii dachów:
 - a) adaptacja gabarytów dachów na istniejących budynkach;
 - b) dopuszcza się dachy na budynkach nowych i modernizowanych – o kształtach dachów: średniowysokich lub płaskich z dopuszczeniem innych kształtów: łukowych lub ozdobnych attyk;
 - c) dopuszcza się dachy łukowe przy zachowaniu kąta nachylenia maksymalnego - 45°;
 - 4) maksymalnej powierzchni zabudowy wyrażonej w procentach: do 47% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - 5) maksymalnej intensywności zabudowy: od 0,3 do 1,0;
 - 6) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;
 - 7) maksymalnej liczby miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) parkingi naziemne lub podziemne o liczbie miejsc postojowych, spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowskiej,
 - b) miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonach gospodarczych założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowskich (sanatoria),
 - c) istniejące parkingi lub place postojowe dopuszcza się adaptować pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek zgodny z literą „a”;

8) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek:

- a) nie wyznacza się minimalnej powierzchni nowych działek, z uwagi na stan zainwestowania terenu, gdzie adaptuje się istniejące zagospodarowanie i kształty nieruchomości,
- b) dopuszcza się łączenie istniejących działek inwestycyjnych lub rozdzielenie istniejących własności z zachowaniem parametrów zabudowy wyznaczonej dla terenu inwestycyjnego.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, gdzie obowiązują zasady ustalone w § 10 uchwały.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zgodnie z przepisami odrębnymi jak ustalono w §11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zachować istniejące oraz dopuszcza się budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych: ul Warzelnianej i ulicy S. Staszica oraz istniejących i adaptowanych dróg wewnętrznych i dojazdowych;
- b) adaptacja istniejących zjazdów z dróg publicznych;
- c) budowa zjazdów z drogi lokalnej o symbolu 1 KD-L* - wg przepisów odrębnych,
- d) ustalenia dla budowy lub adaptacji infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 NO* (teren istniejącej przepompowni ścieków usytuowanej u zbiegu terenu parku Tężniowego i ul. Staszica - obiekt wyniesiony ponad poziom terenu).

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekt infrastruktury technicznej i sieci sanitarnej;

2) obowiązuje:

- a) przestrzeganie uwarunkowań wynikających z ustaleń strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta;
- b) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektu technicznego przepompowni ścieków oraz rozbudowę konieczną wg potrzeb technologicznych;
- c) utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m na terenie działki istniejącego obiektu w stosunku do terenu o symbolu 1UZ ;
- d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej o symbolu 2KD-D* (ul S. Staszica).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustalenia zgodnie z przepisem § 5 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty podlegające warunkom ochrony konserwatorskiej.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z przepisem § 8 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy - w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- b) wysokość zabudowy: budynki istniejące do zachowania bez nadbudowy, nowe o wysokości maksimum 4,0 m;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy : do 70% terenu inwestycyjnego;
- d) intensywność zabudowy: 0,7;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna : co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycyjnego;
- f) zakaz podziału na działki budowlane, chyba że wymagają tego urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: zgodnie z przepisem § 10 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zgodnie z przepisem § 11 uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisem § 12 uchwały.

11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisem §13 uchwały.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z przepisem §14 uchwały.

13. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MP (położony pomiędzy drogami publicznymi: ul. S. Staszica , ul. Warzelnianą i ul. Pustą)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa, usług zdrowia lub sanatoryjna;

2) obowiązuje:

- a) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka;
- b) zachowanie istniejącej zabudowy możliwością adaptacji i modernizacji oraz zmianą funkcji istniejącej mieszkaniowej na funkcje przeznaczenia podstawowego;
- c) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
- d) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym wód mineralnych;
- e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych, ulic: Warzelnianej, Staszica i Pustej;
- f) zachowanie istniejących wjazdów z ulic przyległych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zgodnie z przepisem § 5 uchwały .

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z przepisem § 6 uchwały.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga ustaleń, brak terenów przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy:

- a) zachować istniejącą linię zabudowy od drogi publicznej o symbolu 2KD-D* (ulicy S. Staszica) jako nieprzekraczalną zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od drogi publicznej o symbolu 1KD-L* (ul. Warzelnianej) – zachować linię zabudowy historyczną jako obowiązującą dla istniejącego budynku zabytkowego według linii określonej na rysunku planu,
 - c) dla nowej zabudowy przy ul. Warzelnianej i przy ul. S. Staszica – ustala się linię nieprzekraczalną wg przedłużenia linii historycznej zabytkowych budynków, a określonej na rysunku planu;
- 2) wysokość maksymalna budynków:
- a) adaptuje się wysokości istniejącej zabudowy sanatoryjnej i budynków towarzyszących;
 - b) adaptuje się wysokości istniejących budynków zabytkowych;
 - c) dopuszcza się nadbudowę istniejących innych budynków do wysokości 3-ch kondygnacji nie wyższych niż 15,0 m, licząc od poziomu terenu;
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na funkcje niesprzeczne z przeznaczeniem terenu;
 - e) nowe budynki o wysokości do 3-ch kondygnacji, nie wyższych niż 15,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni działki inwestycyjnej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 0,4;
- 5) geometria dachów:
- a) adaptacja gabarytów dachów na istniejących budynkach podlegających ochronie konserwatorskiej;
 - b) dopuszcza się dachy średniowysokie lub płaskie na budynkach nowych i innych modernizowanych niż wg budynki wymienione pod literą „a”;
- 6) minimalnego udziału procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;
- 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
- a) adaptuje się miejsca postojowe na terenie działek zabudowy stanu istniejącego o liczbie miejsc postojowych spełniające wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
 - b) nowe miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonu gospodarcze założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria),
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
- a) powierzchnia minimalnej nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż - 2500 m²,
 - b) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: zgodnie z ustaleniami § 10 uchwały.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ustalenia zgodnie z przepisem § 11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami §12 uchwały.
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §14 uchwały.
12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :

- **4UZ** (pomiędzy ul. Warzelnianą, ul. Staszica i drogą dojazdową - 3KD-D* oraz terenem 5UZ)

- **5UZ** (pomiędzy ul. Warzelnianą a terenem o symbolu 6UZN i 7UZN).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe usługi zdrowia lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego z zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona ochronna i rekreacyjna;
- 3) obowiązuje:
 - a) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka,
 - b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górnictwa wód mineralnych „Ciechocinek”,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi: o symbolu 1KD-L* (ul. Warzelnianej) oraz dojazdowej o symbolu 3KD-D* ul. S. Staszica).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje niesprzeczne z przeznaczeniem terenu;
- 2) adaptować istniejącą zabudowę i sposób zagospodarowania terenu,
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami § 4 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zgodnie z § 9 uchwały oraz określa się dodatkowe ustalenia szczegółowe, jak niżej:

1) linia zabudowy:

- a) dla zabudowy na obu terenach - od drogi publicznej o symbolu 1KD- L* - (od ul. Warzelnianej) nieprzekraczalna w odległości określonej zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla zabudowy na terenie o symbolu 4UZ - od drogi publicznej o symbolu 2KD-D* - (ul. Staszica) - nieprzekraczalna w odległości wskazanej na rysunku planu;
- c) w terenie o symbolu 4UZ - od drogi o symbolu 3KD-D* - nieprzekraczalna w odległości co najmniej jak ustalono na rysunku planu;
- d) dla obu terenów: 4UZ i 5UZ linię zabudowy od drogi publicznej - o symbolu 5KD-D* (ul. Pusta) – nieprzekraczalna w odległości – zgodnie z rysunkiem planu.

2) wysokość maksymalna budynków:

- a) adaptuje się wysokości istniejącej zabudowy głównej uzdrowiskowej i budynków towarzyszących;
- b) adaptuje się budynki niższe niż 5 kondygnacji;
- c) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków niższych niż 5 kondygnacji do wysokości 5-ciu kondygnacji, nie wyższych niż 18,0 m, licząc od poziomu terenu;

- d) nowe budynki o wysokości od 3 do 5 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 18,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachowego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki inwestycyjnej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,2;
- 5) geometria dachów:
- a) adaptacja gabarytów dachów na istniejących budynkach;
 - b) dopuszcza się dachy na budynkach nowych i modernizowanych – jako dachy, średniowysokie lub płaskie,
 - c) dopuszcza się dachy łukowe przy zachowaniu kąta nachylenia maksymalnego - 45°;
- 6) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;
- 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
- a) adaptuje się parkingi naziemne lub podziemne o liczbie miejsc postojowych, spełniające wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
 - b) nowe miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejon gospodarcze założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria),
 - c) istniejące parkingi lub place postojowe dopuszcza się adaptować pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek dopuszczenia liczby miejsc parkingowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
- wydzielenie działek nowych o powierzchni minimalnej nie mniejszej niż - 2500 m², dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- a) teren objęty jest ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 10 planu;
 - b) położenie terenu w obszarze górniczym ochrony wód leczniczych wprowadza obowiązek przestrzegania zasad wg odrębnych przepisów;
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ustalenia wg przepisu § 11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w terenie 5UZ oraz budowę nowych,
 - 3) zakaz zabudowy w pasie pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną budynkiem recepcji Kliniki „Pod Tężniami”.
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych: ul. Warzelnianej i ul. S. Staszica oraz istniejące drogi wewnętrznej;
 - b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z przepisem § 14 uchwały.
12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 UZN (teren pomiędzy drogą dojazdową 3KD-D* i parkiem Tężniowym oraz terenem 7UZN)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona ochronna i rekreacyjna;
- 3) obowiązuje:
 - a) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
 - b) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym ochrony wód leczniczych „Ciechocinek”;
 - c) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic: S. Staszica i dojazdowej 3KD-D*.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązują ustalenia zgodnie z § 5 uchwały;
- b) dla lokalizacji zabudowy wskazuje się teren od strony północno - wschodniej, gdzie istnieje możliwość łatwego powiązania budowy nowej kliniki z obiektami i urządzeniami technicznymi istniejącymi na terenie 5 UZ.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zgodnie z § 9 uchwały oraz dodatkowymi ustaleniami szczegółowymi, jak:

1) linia zabudowy :

- a) od drogi publicznej 2KD-D* (ul. S. Staszica)- jako nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy: o wysokości od 3-ch do 5-ciu kondygnacji lecz nie wyżej niż 18,0, m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachowego;
- 3) geometria dachów - dopuszcza się konstrukcję dachów: wielospadowe niskie lub średniowysokie, o indywidualnych kształtach: łukowe, kuliste, z doświetleniem dachowym lub lukarnami o wysokości maksymalnej, jak ustalenie wysokości dla niniejszego terenu.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,2;
- 6) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;
- 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) nowe parkingi naziemne lub podziemne lokalizować na terenie inwestycyjnym o liczbie miejsc postojowych, spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
 - b) miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonach gospodarczych założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek :
 - a) nowo wydzielone działki o powierzchni minimalnej nie mniej niż - 2500 m²,
 - b) dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) obszar objęty planem objęty jest ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 10 uchwały;
- b) uwzględnić warunki geologiczne terenu, wynikające z badań nośności gruntu pod planowaną zabudowę wg przepisów odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalenia i warunków podziału jak w §11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych;
- 2) ustalenia zgodnie z przepisem § 12 uchwały.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej o symbolu 3KD-D* oraz istniejącej drogi wewnętrznej ze zjazdem z drogi publicznej o symbolu 1KD-D* (z ulicy Warzelnianej);
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z przepisem § 14 uchwały .

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UZN (pomiędzy ul. Warzelnianą, terenem 5UZ i 6UZN oraz drogą o symbolu 7KD-DS*)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia tj. leczenia uzdrowiskowego i urządzeń leczenia uzdrowiskowego i sanatoryjnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona ochronna i rekreacyjna;
- 3) obowiązuje:
 - a) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta;
 - b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek”;
 - d) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych o symbolu : 1KD- L* oraz o symbolu 6KD-D/S*.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów od 3-ch do 5-ciu kondygnacji w pasie przylegającym do terenów dróg dojazdowych ;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 5 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały oraz dodatkowe ustalenia szczegółowe:

1) linia zabudowy :

- a) linia zabudowy od drogi publicznej o symbolu 1KD-L* (ul. Warzelniana)- jako nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) od drogi publicznej o symbolu 6KD-D/S* - jako nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość zabudowy :

- a) budynki uzdrowiskowe i sanatoryjne o wysokość od 3-ch do 5-ciu kondygnacji; jednak nie wyżej niż do wysokości 18,0 m, jeżeli dopuszcza taką możliwość- nośność gruntu i badania inżynierskie nośności gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) geometria dachów:

- a) dopuszcza się dachy na budynkach nowych i modernizowanych jako dachy, średniowysokie lub płaskie, z doświetleniem dachowym lub lukarnami;
- b) stosować dachy wysokie o różnych kształtach, zachowując ustaloną planem wysokość na tym terenie;
- c) dopuszcza się dachy łukowe lub koliste przy zachowaniu kąta nachylenia maksymalnego - 45°;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni terenu i inwestycyjnego;

5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,2;

6) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego : wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;

7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji :

- a) nowe parkingi naziemne lub podziemne lokalizować na terenie inwestycyjnym o liczbie miejsc postojowych spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
- b) miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonach gospodarczych założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria);

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek :

- a) nowo wydzielone działki o powierzchni minimalnej nie mniejszej niż - 2500 m² ,
- b) dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych:

a) teren jest objęty ochroną na podstawie odrębnych przepisów wg ustaleń § 10 planu;

b) położenie terenu w obszarze górniczym miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad zgodnie z przepisem odrębnym.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem : zgodnie z warunkami ustalonymi w §11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się ujęcie istniejącego rowu w terenie 7UZN w kanał kryty dla wspólnego zagospodarowania terenów przy zachowaniu wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu połączonego.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych o symbolu 1KD-L* (ul. Warzelnianej) oraz projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 6KD-D/S*;

b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z przepisem § 14 uchwały.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 UZN (teren pomiędzy ul. Warzelnianą, drogą o symbolu 6KD-D / S* a terenem 10ZP*)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia, tj. leczenia uzdrowiskowego i urządzeń leczenia uzdrowiskowego;

2) przeznaczenie dopuszczalne : zieleń urządzona ochronna i rekreacyjna;

3) obowiązuje:

a) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;

b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów obowiązujących w obszarze górniczym wód mineralnych „Ciechocinek”.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się budowę obiektów od 3-ch do 5-ciu kondygnacji nie wyżej niż 18,0 m wysokości w najwyższym punkcie pokrycia dachowego;

2) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka.

3) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej ul. Warzelnianej oraz drogi o symbolu 6KD-D/S*;

4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 5 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie wymaga określenia warunków.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi wg przepisu §9 uchwały oraz dodatkowo określa się ustalenia szczegółowe:

1) linia zabudowy:

a) od drogi publicznej o symbolu 1KD-L* - jako nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;

b) od drogi publicznej o symbolu 6KD-D/S* - jako nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość zabudowy :

a) budynki o wysokości od 3-do 5-ciu kondygnacji nie wyżej niż 18,0 m ;

b) zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży ;

3) geometria dachów:

a) dopuszcza się dachy wysokie o różnych kształtach, zachowując ustaloną planem wysokość na tym terenie;

b) dopuszcza się dachy łukowe lub koliste przy zachowaniu kąta nachylenia maksymalnego do 45°;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1, 3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;
- 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) adaptuje się parkingi naziemne lub podziemne o liczbie miejsc postojowych, spełniające wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
 - b) nowe miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonach gospodarczych założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria),
 - c) istniejące parkingi lub place postojowe dopuszcza się adaptować pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek dopuszczenia liczby miejsc parkingowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek :
 - wydzielenie działek nowych o powierzchni minimalnej nie mniejszej niż - 2500m², dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) obszar terenu znajduje się w granicach obszarów chronionych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 10 planu;
- b) położenie terenu w obszarze górniczym miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad przepisu odrębnego.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalenia jak w §11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej o symbolu 1KD-L* (ulicy Warzelnianej) oraz planowanej drogi dojazdowej o symbolu 6 KD- D/S*.
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z przepisem §14 uchwały.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9ZP*, 10ZP* (tereny położone wzdłuż wału wstecznego czyli granicy miasta oraz terenów 6UZN , 7UZN, 8UZN)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej z urządzeniami lecznictwa uzdrowiskowego, jak: ogrody zielone, ptaszarnie, miejsca wypoczynku i rekreacji uzdrowiskowej, oczka wodne, inhalatornie otwarte itp.,
- 2) obowiązuje:

- a) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów zgodnie z §5 uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych o symbolu: 1KD-L* (ul. Warzelnianej) i projektowanej dojazdowej o symbolu 6KD-D/S.* oraz ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 7KD-S*,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, zbiorników wodnych, urządzeń dla wypoczynku i sportu uzdrowiskowo-rekreacyjnego .

b) pozostałe ustalenia jak z § 5 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 5 i ust.6;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga ustaleń.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalenia zgodnie z §9 uchwały oraz ustaleniami szczegółowymi jak niżej:

- 1) linia zabudowy: wg przepisów odrębnych;
- 2) wysokość zabudowy: zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w pojęciu przepisów ustaw odrębnych;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji : ustala się minimum 75% terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni całego terenu o symbolu 9ZP* oraz o symbolu 10 ZP*;
- 4) geometria dachów: nie wymaga ustalenia;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: obiekty małej architektury, place, komunikacja piesza - do 25% powierzchni terenu;
- 6) parkingi i miejsca postojowe - zakaz zabudowy w znaczeniu przepisów odrębnych.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) teren jest objęty ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 10 planu;
- b) położenie terenu w obszarze górniczym wód leczniczych miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad jak wykazano w odrębnych przepisach;

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalenia i warunków podziału jak w §11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami § 12 uchwały.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych: o symbolu 1KD-L* oraz od drogi 6KD-D/S*, oraz drogi o symbolu: 7KD-S*,
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 ZPK (pomiędzy ul. Warzełnianą, granicą planu a terenem parku Zdrojowego i terenem o symbolu 12UZ).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej komponowanej z urządzeniami lecznictwa uzdrowiskowego jak: arborety, ogrody ziołowe, miejsca wypoczynku i rekreacji uzdrowiskowej i lokalnego sportu uzdrowiskowego;

2) obowiązuje:

- a) zagospodarowanie terenu po zlikwidowanym torowisku kolejowym, nadając mu charakter zieleni komponującej się z sąsiednią zielenią parku Zdrojowego;
- b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek”;
- d) obsługa komunikacyjna terenu - z przyległej drogi publicznej o symbolu 1KD-L* (ulicy: Warzelnianej),
- e) projektowanie przejść pieszych do parku Zdrojowego;
- f) ochrona obszaru historycznej struktury urbanistycznej miasta wg Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w oparciu o przepisy odrębne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, urządzeń dla wypoczynku i sportu uzdrowiskowego lub alei pamiątek w formie tablic, rzeźb czy form przyrody- po wyróżnionych przedstawicielach sztuki muzycznej, plastycznej, aktorskiej oraz ludzi zasłużonych dla miasta i uzdrowiska itp.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6 .

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisem § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z przepisem § 8 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalenia zgodnie z § 9 uchwały oraz ustaleniami szczegółowymi, jak niżej:

- 1) linia zabudowy: wg przepisów odrębnych;
- 2) wysokość zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: ustala się minimum -75% terenu;
- 4) geometria dachów: nie wyznacza się, zakaz zabudowy;
- 5) parkingi i miejsca postojowe: zakaz budowy;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami małej architektury, utwardzone place, komunikacja piesza: do 20% ;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) teren jest objęty ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 10 uchwały;
- b) położenie terenu w obszarze górniczym wód leczniczych miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad przepisów odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalania i warunków podziału jak w §10 uchwały .

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych;
- 2) zakaz budowy miejsc parkingowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej o symbolu 1KD-L* (ulica Warzelniana) oraz dostęp pieszy od ul. Solnej (poza granicą planu);
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 12 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UZ (pomiędzy ul. Warzelnianą a terenem parku Zdrojowego)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego i zabudowa sanatoryjna;
- 2) obowiązuje:
 - a) wprowadzenie terenu zieleni po byłym torowisku kolejowym – jako zieleń komponująca się z terenem parku Zdrojowego;
 - b) zachowanie zakazu ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
 - c) ochrona terenu znajdującego się obszarze historycznej struktury urbanistycznej miasta podlegającej ochronie konserwatorskiej według Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w oparciu o przepisy odrębne;
 - d) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górnictwa ochrony wód leczniczych „Ciechocinek”;
 - e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej ul. Warzelnianej ulicy o symbolu 1KD-L* .

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptować istniejącą zabudowę i sposób zagospodarowania terenu budynkami do 2 kondygnacji oraz zabudowę 4-kondygnacyjną;
- 2) dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów do 4 kondygnacji ;
- 3) dopuszcza się budowę na granicy działek i terenów o innym przeznaczeniu z zachowaniem przepisów odrębnych z wyjątkiem granicy z parkiem Zdrojowym (znajdującego się poza granicą planu).

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 5 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia wg § 6 uchwały stosuje się odpowiednio.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga określenia warunków.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z §9 uchwały oraz dodatkowymi ustaleniami szczegółowymi:

- 1) linia zabudowy od ul. Warzelnianej o symbolu 1KD-L* - linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna wg przedłużenia linii zabudowy historycznej zgodnie z ustaleniami na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy :
 - a) adaptuje się wysokość istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej i czterokondygnacyjnej;
 - b) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków o wysokości mniejszej niż cztery kondygnacje;
 - c) nowe budynki o wysokości od dwóch do czterech kondygnacji;

3) geometria dachów:

- a) adaptacja gabarytów dachów na istniejących budynkach;
- b) dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na dachy wielospadowe niskie lub indywidualne w kształcie: łukowe, jednospadowe, z doświetleniem dachowym lub lukarnami,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki inwestycyjnej;

5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,3;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń przepisu § 9 uchwały;

7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:

- a) parkingi naziemne lub podziemne o liczbie miejsc postojowych, spełniające wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
- b) miejsca parkingowe odsuwać od obiektów szpitalnych i sanatoryjnych w rejonach gospodarczych założeń kompleksowych przy poszczególnych przedsięwzięciach uzdrowiskowych (sanatoria),
- c) istniejące parkingi lub place postojowe dopuszcza się adaptować pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek wg lit. „a”;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- a) o powierzchni minimalnej nie mniejszej niż - 2500m²,
- b) dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia działek sąsiednich.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) teren objęty jest ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały;
- b) położenie terenu w obszarze górniczym miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad jak wykazano w odrębnym przepisie ustawy o górnictwie i geologii.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalenia i warunków podziału jak w §10 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych w terenie 12 UZ.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej ul. Warzełnianej symbol 1KD-L*;
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 12 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 UZ (pomiędzy ul. Warzełnianą a parkiem Zdrojowym)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa usług zdrowia lub sanatoryjna,
- 2) uzupełniająca funkcja – zieleń urządzona ochronna i rekreacyjna;
- 3) obowiązuje:

- a) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta;
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością adaptacji i modernizacji oraz zmianą funkcji istniejącej na funkcję przeznaczenia podstawowego;
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek”;
 - d) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej ulicy Warzelnianej i ul. S. Staszica;
 - e) zachowanie istniejących wjazdów oraz dopuszcza się budowę nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 uchwały.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 uchwały.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 uchwały.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga ustaleń, brak terenów przestrzeni publicznych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9 uchwały oraz dodatkowymi ustaleniami szczegółowymi:
- 1) linia zabudowy:
 - a) od ul. Warzelnianej o symbolu 1KD-L* - dla budynku zabytkowego oznaczonego cyfrą Z5 jako linia historyczna – obowiązkowa wg stanu na rysunku planu; na pozostałym terenie linię zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną wg przedłużenia linii zabudowy historycznej zgodnie z ustaleniami na rysunku planu;
 - b) od ul. Staszica o symbolu 4KD-D* - jako linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna według przedłużenia linii zabudowy z terenu o symbolu - 3MP , zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy :
 - a) adaptuje się wysokość istniejącej zabudowy zabytkowej dla budynku oznaczonego na rysunku planu cyfrą Z5,
 - b) nowe budynki o wysokości do 3-ch kondygnacji nie wyżej niż 15,0 m, licząc od poziomu terenu;
 - 3) geometria dachów:
 - a) adaptacja gabarytów dachów na istniejącym budynku zabytkowym;
 - b) nowe budynki o dachach wielospadowych niskie lub indywidualne w kształcie: łukowe, jednospadowe, z doświetleniem dachowym lub lukarnami;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,3;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego wg ustaleń § 9 uchwały;
 - 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji :
 - a) parkingi lub miejsca postojowe o liczbie spełniającej wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowskiej,
 - b) istniejące place postojowe dopuszcza się adaptować pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek wg lit. „a”;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - a) o powierzchni minimalnej nie mniejszej niż - 2500m²,

b) dopuszcza się mniejsze powierzchnie wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: zgodnie z ustaleniami § 10 uchwały.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ustalenia zgodnie z przepisem § 11 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami §12 uchwały .

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §14 uchwały .

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 UZ (pomiędzy ul. Warzelnianą terenem o symbolu 8K p* a terenem 15 U A*)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia tj. lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego;

2) obowiązuje:

a) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta;

b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością adaptacji i modernizacji oraz zmianą funkcji istniejącej na funkcje przeznaczenia podstawowego;

c) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;

d) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek”;

e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic: Warzelnianej o symbolu KD-L* i ul. S. Staszica o symbolu 4KD-D*.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów do 4-ch kondygnacji,

2) adaptować istniejącą zabudowę usług zdrowia usług uzdrowiskowych i sposób zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z przepisem § 6 uchwały z wyłączeniem ust. 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych : wg ustaleń §8 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z §9 uchwały oraz dodatkowymi ustaleniami szczegółowymi:

1) linia zabudowy:

- zachować istniejące linie zabudowy od ul. Warzelnianej i od ul. Staszica jako linię zabudowy maksymalną nieprzekraczalną według wskazań na rysunku planu;

2) wysokość zabudowy:

- a) adaptuje się wysokość istniejącej zabudowy;
- b) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków usług uzdrowiskowych do wysokości 4-ch kondygnacji.
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: minimalny, jak obowiązujący w obszarze strefy „A” ochrony uzdrowiskowej wg odrębnych przepisów;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego: o wielkości 25%;
- 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) adaptacja parkingów naziemnych lub podziemnych o liczbie miejsc postojowych, spełniających wymagania przepisów odrębnych, w zakresie obszaru strefy „A” uzdrowiskowej,
 - b) budowa nowych miejsc parkingowych lub placów postojowych dopuszcza się pod warunkiem sprawdzenia, czy spełniają warunek podpunktu o lit. „a”;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: zakaz podziału na działki.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) teren objęty jest ochroną na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 9 planu;
- b) położenie terenu w obszarze górniczym miasta wprowadza obowiązek przestrzegania zasad zgodnych z przepisami odrębnymi;

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: teren nie wymaga scalenia i warunków podziału jak w §10 uchwały.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w terenie 14UZ oraz budowę nowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych: ul. Warzełniana i ul. S. Staszica;
- b) dla infrastruktury technicznej - ustalenia zgodnie z § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 UA* (pomiędzy placem Gdańskim a ul. Warzełnianą i terenem 8 Kp* – zabytkowy budynek Poczty Polskiej).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługami administracji publicznej;
- 2) obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy o charakterze zabytkowym z możliwością modernizacji i przebudowy wg uwarunkowań ustalonych dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta,
 - b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym wód leczniczych „Ciechocinek”,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic: Warzełnianej i placu Gdańskiego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zgodnie z § 5 uchwały.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 uchwały z wyłączeniem ust.6.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 uchwały.
 - 1) w terenie jak w ust.1 istnieje budynek poczty, który jest obiektem zabytkowym figurującym w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - 2) ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) teren należy do elementów przestrzeni publicznych zabudowanych obiektem użyteczności publicznej, stąd obowiązują ustalenia § 6 uchwały;
 - 2) wymagania dodatkowe zgodnie z ustaleniami § 8 uchwały, z wyłączeniem ust. 3;
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń od ulic publicznych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi §9 uchwały oraz określa się dodatkowe ustalenia szczegółowe:
 - 1) linia zabudowy: zachować istniejącą historyczną linię zabudowy od ul. Warzelnianej określoną na rysunku planu;
 - 2) wysokość maksymalna budynków:
 - a) adaptuje się wysokości istniejącej zabudowy budynku zabytkowego;
 - b) adaptuje się do budowy o niższej kondygnacji niż główny budynek;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji usługowej administracyjnej (poczta) na funkcję niesprzeczną z podstawowym przeznaczeniem dla całego obszaru;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 65% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 5) geometria dachów:
 - a) adaptacja gabarytów dachów na istniejącym budynku;
 - b) dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na dach o formie dostosowanej do charakteru zabudowy historycznej miasta wg warunków konserwatorskich;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego: o wielkości 15%;
 - 7) maksymalna liczba miejsc parkowania i sposób ich realizacji: zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - a) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki niezbędnej pod urządzenia infrastruktury technicznej lub urządzeń komunikacji,
 - c) dopuszcza się łączenie działek z terenem 14UZ dla urządzenia jednorodnej funkcji niesprzecnej z funkcją usług podstawowych na terenie 7UZN.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: zgodnie z ustaleniami §10 uchwały.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie zachodzi taka potrzeba.
9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zachować istniejące historyczne linie zabudowy w stosunku do otaczających dróg publicznych,
- 2) od strony granicy z terenem 8Kp* ogrodzenie z siatki z wypełnieniem żywopłotem.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) teren nie wymaga budowy nowego układu komunikacji wewnętrznej;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia zgodnie z przepisem § 13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §14 uchwały.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 30%.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KD- L* (teren ul. Warzelnianej – droga publiczna gminna).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna lokalna;
- 2) obowiązuje:
 - a) zachowanie terenu o charakterze zabytkowym z możliwością modernizacji i przebudowy oraz wzbogacenia o ścieżkę rowerową,
 - b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony konserwatorskiej,
 - c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie „A” uwarunkowań wg nakazów i dopuszczeń przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania obiektów małej architektury, tablic, urządzeń reklamowych i ogrodzeń:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych;
- 2) dopuszcza się miejsca postojowe o ograniczonym terminie postoju - wg ustaw odrębnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: jak ustalenia § 8 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) obustronne chodniki,
- c) zachowanie istniejących drzew w obszarze drogi,
- d) urządzenia i zagospodarowanie drogi – wg przepisów odrębnych,
- e) ograniczyć miejsca parkowania przyulicznego do jednej strony pasa drogowego.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba ich określania .

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba ich określania .

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasie drogowym ustala się zakaz budowy kiosków i obiektów tymczasowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 0%.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 2 KD- D* - droga dojazdowa istniejąca : ul S. Staszica– droga istniejąca dojazdowa od ul .Warzelnianej;
- 3 KD - D* - droga dojazdowa projektowana od ul. S Staszica do terenów 5UZ i 6UZN;
- 4 KD - D* - droga dojazdowa istniejąca (ul. Pusta) – dojazd na zaplecze terenu 3MP;
- 5 KD - D* - droga dojazdowa istniejąca od ul. Warzelnianej do granic parku Zdrojowego;
- 6 KD-D/S* - droga dojazdowa projektowana pomiędzy ul. Warzelnianą, a projektowaną drogą pieszo-jedną o symbolu 7KD-S*;

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe : drogi publiczne dojazdowe;

2) obowiązuje:

- a) zachowanie terenu dróg o charakterze zabytkowym z możliwością modernizacji i przebudowy nawierzchni, zgodnie z ustaleniami w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Ciechocinka,
- b) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej,
- c) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu obszarze górniczym wód mineralnych „Ciechocinek”.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania obiektów małej architektury, tablic, urządzeń reklamowych i ogrodzeń:

1) zakaz lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych i dynamicznych,

2) drogi należy zakończyć budową nawrotów wg przepisów odrębnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: jak ustalenia § 8 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalenia dla układu komunikacji drogowej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających obowiązujących wg oznaczeń na rysunku planu:

- a) 2KD-D* – o szerokości jak w stanie istniejącym –do 14,0 m ; adaptacja istniejącej ulicy S. Staszica;
- b) 3KD-D* - droga dojazdowa istniejąca z poszerzeniem na całej długości do szerokości równej -20,0 m jako odcinek ulicy S. Staszica, stanowiący dojazd do terenów o symbolach: 4UZ i 5 UZ oraz 6UZN;
- c) 4KD-D* - o szerokości w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, zakończona projektowanym placem do zawracania, stanowiąca odcinek ulicy S.Staszica od ul. Warzelnianej z przejściem pieszym na teren parku Zdrojowego, znajdującego się bezpośrednio poza granicą planu;
- d) 5KD-D* - o szerokości w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, stanowiąca ul. Pustą jako dojazd do zaplecza terenu o symbolu 3MP;

e) 6KD- D/S* - projektowana droga dojazdowa o szerokości od 20,0 m do 30,0 m z rozszerzeniami pasa drogowego przy zjeździe z ul. Warzelnianej do 40,0 m oraz przy zjeździe z drogą o symbolu 7KD-S* - do 50,0 m;

- w pasie drogowym dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej o szerokości wg przepisów odrębnych;
- w pasie drogowym dopuszcza się zakrycie istniejącego rowu w kanał podziemny oraz wykorzystanie tak uzyskanego terenu na cele drogowe;

2) w pasach drogowych dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;

3) w rozszerzeniu drogi 6 KD- D/ S* przy zjeździe z drogi o symbolu 1KD-L* dopuszcza się lokalizację postoju meksowskich taksówek lub rowerów;

4) terenu o symbolu 7 KD-S* w sąsiedztwie projektowanego nawrotu drogi o symbolu 6 KD-D/S* wskazuje się potrzebę budowy-- docelowo połączenie terenu objętego planem z terenem sąsiednim znajdującym się poza wałem wstecznym (poprzez przejście tunelowe pod wałem).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : nie występuje potrzeba ich określania.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba ich określania.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia ustaleń.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia ustaleń.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 0%.

§ 31. Ustalenia dla terenu komunikacji drogowej oznaczonym na rysunku planu symbolem: 7KD- S *

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe : droga publiczna jako ciąg pieszo - jezdny,

2) obowiązuje:

- a) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
- b) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze górniczym;
- c) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania obiektów małej architektury, tablic, urządzeń reklamowych i ogrodzeń:

1) zakaz lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych i dynamicznych ;

2) zakaz budowy miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określenia ustaleń.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia ustaleń.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: jak ustalenia §7 uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi –10,0m ;

2) dopuszcza się do ruchu pojazdy uprzywilejowane (straż, policja, pogotowie ratunkowe, służby gospodarczo – porządkowe).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych :

1) teren drogi należy do obszaru górniczego ochrony wód leczniczych i obowiązują przepisy odrębne;

2) pozostałe wymienione tereny nie występują, więc nie następuje potrzeba ich określania.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba ich określania.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania ustaleń.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej : zgodnie z ustaleniami §13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : nie występuje potrzeba określania ustaleń.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości 0%.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 Kp * (postój dorożek konnych pomiędzy parkiem Zdrojowym a terenem Poczty Polskiej-o symbolu 15 U A * jest to teren po torowisku PKP)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: miejsce postoju dorożek i meleksów dla obsługi kuracjuszy uzdrowiska i turystów;

2) obowiązuje:

a) zakaz zabudowy kubaturowej, budowy kiosków i obiektów tymczasowych;

b) zachowanie terenu o charakterze zabytkowym z możliwością modernizacji i przebudowy nawierzchni placu;

c) zachowanie zasad ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;

d) zachowanie i przestrzeganie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze ochrony górniczej wód mineralnych „Ciechocinek”;

e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej ulicy: placu Gdańskiego.

3) przeznaczenie dopuszczalne: dokonać zmiany przeznaczenia na zielen parkową jak zielen parku Zdrojowego (poza granicą planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 uchwały.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - brak zabytków kubaturowych, ustalenia dotyczą przestrzeni wg § 7 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia zgodnie z przepisami §8 ust. 2 lit. „c” uchwały.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy kubaturowej, stąd nie ustala się szczegółowych parametrów;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycyjnego – 5% ,

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: zgodnie z ustaleniami §10 uchwały.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie wymaga ustalenia .

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej, stąd nie wymaga ustaleń .

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej : zgodnie z ustaleniami §13 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §14 uchwały.

12. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: naliczona stawka procentowa o wielkości - 0%.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

§ 34. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Miejskiej Ciechocinek.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aldona Nocna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/349/14

Rady Miejskiej Ciechocinka

z dnia 29 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ciechocinka
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony
uzdrowiskowej” w Ciechocinku
w związku z jego wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz.1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768*) Rada Miejska Ciechocinka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej” w Ciechocinku, w terminie przewidzianym zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012 r. , poz. 647, poz. 951, poz.1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, 76*) w dniach od 24 lipca do 28 sierpnia 2014 r., stwierdza się, że:

- nie wpłynęły żadne uwagi i w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia .

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012 r. , poz. 647, poz. 951, poz.1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768*) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, i komunikacji, które zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz.1072*) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Informacje poniższe przyjęto z operatu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej” w Ciechocinku pn.: "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ciechocinku".

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców szczególności należą sprawy :

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, przewidziane na podstawie planu miejscowego, które stanowią :

a) drogi publiczne, położone w liniach rozgraniczających konturów, oznaczonych symbolami:

1 KD-L* - droga lokalna istniejąca (do poszerzenia i do remontu) o szerokości pasa drogowego –22,0m

2 KD-D* - droga dojazdowa istniejąca (do remontu) o szerokości pasa drogowego- 12,0 m

3 KD-D* - droga dojazdowa (projektowana) o szerokości pasa drogowego - 20,0 m

6 KD-D/S* - droga dojazdowej ze ścieżką rowerową, (projektowana), o szerokości pasa drogowego od 40,0m do 50,0m wg rysunku planu

7 KD-S* - ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej (projektowany), o szerokości pasa drogowego - 10,0m

8 Kp * - postój dorożek (konnych) do przebudowy,

b) Koszty wykupu nieruchomości (Wn) niezbędne do realizacji dróg- o powierzchni ok. 24 787m² wynoszą łącznie $Wn = 24\,787m^2 \times 40,0\,zł/m^2 = 991\,480,00\,zł$.

c) Koszty budowy jezdni i chodników Ki w terenach o symbolach :

- 3 KD-D* - (droga projektowana) o długości 138,0m;

- 5 KD-D* - ul. Pusta o długości 68,0mb ;

- 6 KD-D/S.*- droga projektowana o długości 360,0 mb;

- 7 KD-S* - ciąg pieszo-jezdny o długości 360,0 mb, przy wskaźniku 238,20 zł / m²

wynoszą łącznie $Ki = 1\,952\,287,20\,zł$.

d) Koszty budowy sieci wodociągowej : w terenie :

- 6KD-D/S.* (projektowana)- długości – 360,0mb, łącznie wynoszą: $360,0mb \times 263,34zł/mb = Ww - 94\,802,40zł$

e) Koszty budowy sieci kanalizacyjnej w terenach o symbolach :

- 1KD-L* -(istniejąca ul. Warzelniana) o długości -170mb,

- 6 KD-D/S.* (projektowana) o długości 360mb przy wskaźniku 368,65zł /mb wynoszą łącznie – Kk = 195 384,50 z ł

Przyjęto łączne koszty budowy infrastruktury technicznej z tytułu: budowy dróg, chodników, sieci wodociągowej i kanalizacji (po zaokrągleniu) Ki : 2 618 000, 00 z ł

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka , uchwalonego Uchwałą Nr XX/236/2000 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 19 czerwca 2000r.

b) Wieloletnie plany inwestycyjne miasta

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym: ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych / Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zmianami /.

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Ciechocinka z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych / Dz. U. z 2013 r., poz. 885/ oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego / Dz. U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251 ze zm. -art. 3 ust. 5.)

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków / Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 ze zm./ ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z poszczególnymi podmiotami.

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ
1:2000

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: CIECHOCINEK
Obręb/Ulica: Traugutta, Soła, Staszica (tętnia)

STAROSTWO POWIATOWE
w Aleksandrowsku Kujawskim
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Prowadząca księgi: Stanisława Krawiec
Data: 25.06.2013
K. Krawiec

STAROSTWO POWIATOWE
w Aleksandrowsku Kujawskim
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Prowadząca księgi: Stanisława Krawiec
Data: 25.06.2013
K. Krawiec



CIECHOCINEK

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Północnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej

skala 1:2000

Załącznik Nr 1
Uchwała Nr XLV/349/14
Rady Miejskiej Ciechocinka
z dnia 29 września 2014 r.

WYRYS ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XX/236/2000 z dnia 19 czerwca 2000 roku.

..... strefa „A” ochrony uzdrowiskowej wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka
— granica podobszaru „PÓŁNOCNEGO” objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – obowiązujące
- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalna
- 1..15 - numer kolejny terenu
- MP - tereny zabudowy pensjonatowej uzdrowiskowej
- UZ - tereny zabudowy usług zdrowia, urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego i zabudowy sanatoryjnej
- UZN - tereny zabudowy usług zdrowia, urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego z zielenią towarzyszącą
- UA* - tereny usług administracji
- NO* - tereny przepompowni ścieków
- ZP* - tereny zieleni urządzonej z urządzeniami lecznictwa uzdrowiskowego
- ZPK - tereny zieleni urządzonej komponowanej
- KD-L* - droga lokalna
- KD-D* - droga dojazdowa
- KD-S* - ciąg pieszo – jezdny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej
- KD-D/S* - droga dojazdowa ze ścieżką rowerową
- Kp - postój dorożek konnych
- * - tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków - 1,2,3,4,5, nr wg wykazu
- symbol dominanty architektonicznej
- cały teren w granicach planu znajduje się w obszarze górniczym „CIECHOCINEK”
- cały teren w granicach planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej
- granica strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- granica administracyjna miasta Ciechocinek
- strefa techniczna napowietrznej linii energetycznej o szerokości 6,5m w obie strony, licząc od osi linii