

**UCHWAŁA NR VIII/48/11**  
**RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA**  
**z dnia 23 maja 2011 roku**

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr. 1 do Nr. 34

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 163, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XXIX/334/10 z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Lipnowskiej w Ciechocinku, potwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinek” - uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XX/236/2000 z dnia 9 czerwca 2000 r., **Rada Miejska uchwała**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Lipnowskiej w Ciechocinku, przyjętego uchwałą Nr V/34/98 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr. 1 do Nr. 34, zwanego w dalszej treści planem.

2. Zmiana planu obejmuje:

- 1) zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem MN/U/1, w granicach określonych na rysunku zmiany planu nr 1;
- 2) zmianę ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania części terenu oznaczonego w planie symbolem MN/U/2 z korektą granic terenu MN/U/2 określoną na rysunku zmiany planu nr 1;
- 3) zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 21KWV, w granicach określonych na rysunku zmiany planu nr 1;
- 4) uzupełnienie ustaleń planu o zasady lokalizacji urządzeń i instalacji radiokomunikacyjnych bez zmiany rysunku planu.

§ 2.1. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - zawierający rysunek planu w skali 1:500 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 4, poz. 13) - skala pomniejszona, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem i funkcję terenu,
  - 2) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
  - 3) załącznik nr 3 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu,
  - 4) linia zabudowy,
  - 5) symbole literowo-cyfrowe oznaczające przeznaczenie terenów.
3. Na rysunku planu umieszczone są oznaczenia informacyjne

niestanowiące ustaleń niniejszego planu, lecz wynikające z przepisów odrębnych.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji - należy przez to rozumieć działania inwestycyjne zmierzające do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych poprzez remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę lub utrzymanie w stanie istniejącym;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linii zabudowy maksymalnej, nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, której lico budynku nie może przekroczyć w kierunku ulicy; z wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale wiszące, które nie będą zawęzać linii, więcej niż 1,2 m;
- 4) miejscowym planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonego w § 1.1. niniejszej uchwały, na który składa się tekst i rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
- 5) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej – rozumie się przez to określone w planie rodzaje przeznaczenia, które powinny przeważać na danym terenie, opisane w postaci symbolu literowego postawionego jako pierwszy znak;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenia podstawowe lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym i nie mogą zajmować więcej niż 50% jej powierzchni zabudowy;
- 7) powierzchni zabudowy terenu – należy przez to rozumieć powierzchnię 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, z wyjątkiem powierzchni utwardzonej terenu przeznaczonej na komunikację i place manewrowe itp.;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień

realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;

- 9) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających, składający się z liter i cyfr zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1;
  - 10) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmującą 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.
  - 11) symbole w postaci liter: K, G, A - należy przez to rozumieć informacje o tym, że teren objęty planem znajduje się w strefach ochrony ustalonych w oparciu o przepisy odrębne i tak:
    - K - Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej w oparciu o ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz uchwały nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. Nr 99, poz.793) – w zakresie jw. wg załącznika nr 29;
    - G - Obszar strefy górniczej ochrony wód mineralnych „Ciehocinek” w oparciu o ustawę z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 1994 r. nr 27, poz. 96 z późn. zm.);
    - A – Strefa uzdrowiskowa „A” – strefa najwyższej ochrony ustalona w oparciu o ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. Nr 167, poz. 1399 ze zm.).
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§ 4.1. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w niniejszej uchwale i na rysunku planu w formie literowej i występującej po niej cyfrowej,
  - 2) ustalenia tekstowe ogólne i szczegółowe planu.
2. Ustalenia tekstowe planu ogólne i szczegółowe, zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, w zgodności z przepisami ustaw obowiązujących w dniu sporządzania zmiany planu.
3. Ustalenia szczegółowe obowiązkowe zapisane są w formie przeznaczenia terenu w następujący sposób:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia ogólne

§ 5. W treści uchwały, o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1:

a) w ust. 5 po pkt 11 dodaje się pkt 11a, o brzmieniu:

„11a) Załącznik Nr 10a; plan Nr 31a;”,

b) w ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wymienione w ust. 1 plany obejmują tereny położone w granicach stref uzdrowiskowych oznaczonych literami „A” i „B”, a ustanowionych Statutem Uzdrowiska Ciechocinek, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XVIII/190/08 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Ciechocinek (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 158, poz. 2459 oraz z 2010 r. Nr 105, poz. 1345)”;

c) w ust. 6 pkt 2, lit. d otrzymuje brzmienie :

„d) w zakresie jednostki bilansowej „F” określony planem

obszar położony jest po wschodniej stronie miasta, w strefie uzdrowiskowej „A”, przy granicy ze strefą uzdrowiskową „B”; plany zostały oznaczone numerami: od Nr. 31 i 31a oraz Nr. 32 do Nr. 34.”

2) w § 2:

a) w ust. 1 pkt 1, lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) utrzymać powierzchnię biologicznie czynną o wielkości w zależności od położenia terenu w strefach uzdrowiskowych „A” i „B”, w zgodności z ustawą z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek, oraz chronić wszystkie istniejące enklawy leśne, zadrzewienia i zakrzaczenia, wzbogacać zielenią środowiskową poprzez nasadzenia.”

3) w § 3:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie :

„3. W jednostkach bilansowych „E” i „F”, na terenach objętych planami od Nr 21 do Nr 33 i Nr 31a znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego, w tym wskazane do ochrony na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)”,

b) w ust. 5:

- pkt 3 otrzymuje brzmienie :

„3) wprowadza się zakaz wznoszenia budynków średniowysokich powyżej 12,0 m”,

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) utrzymać powierzchnię biologicznie czynną o wielkości w zależności od położenia terenu w strefach uzdrowiskowych „A” i „B” jak ustalenia w § 2 ust. 1 pkt 1, lit. g, w zgodności z ustawą z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek”.

4) w § 4 w ust. 2 po pkt 8 dodaje się pkt 9 o brzmieniu:

„9) ustala się strefę techniczną dla napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV – szeroką 6,5 m w obie strony od osi linii energetycznej – wymagającą uzgodnień lokalizacji inwestycji kubaturowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wykluczającą nasadzenia zieleni wysokiej”.

- 5) w § 6:
- a) w ust. 7:
    - pkt b otrzymuje brzmienie:
      - „b) występująca „strefa ochrony archeologicznej w obszarze planu Nr 25 i Nr 31, w postaci stanowisk oznaczonych cyfrą „8”, „9” i „12” jako ślad osadnictwa z końca okresu epoki brązu powoduje, że wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowisk na wymienionych terenach wymagają uzgodnienia i opiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”.
- 6) w § 7:
- a) pkt 1 lit. e otrzymuje brzmienie:
    - „e) zasady zabudowy wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 5”.
- 7) w § 12 :
- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
    - „4. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenów objętych granicami planów Nr 25 i Nr 31a, w zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym wskazane do ochrony, podlegające ochronie na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)”,
  - b) ust. 4 lit. b otrzymuje brzmienie :
    - „b) występująca „strefa ochrony archeologicznej” w obszarze planu Nr 25 i Nr 31a, w postaci stanowisk oznaczonych cyfrą „9” i „8” jako ślad osadnictwa z końca okresu epoki brązu powoduje, że wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych stanowisk na wymienionych terenach wymagają uzgadniania i opiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.”.
- 8) § 15 otrzymuje brzmienie:
- „1. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego granicami planu Nr 31a
    - a) położonego w jednostce F przedstawionego na załączniku 10a do niniejszej uchwały,
    - b) ustalenia ogólne planu obowiązują dla całego terenu objętego miejscowym planem wymienionym w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.
  - 2. Przeznaczenie terenu:
    - 1) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które są równoznaczne z ustaleniami ogólnymi;
    - 2) dla terenów przeznaczonych dla więcej niż jednej funkcji ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, czyli uzupełniające terenu;

- 3) przeznaczenie lub funkcje terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym oznaczającym określoną funkcję;
  - 4) w granicach opracowania planu ustala się przeznaczenie oznaczone symbolem US/1 (KGA) - tereny usług sportu z zakazem organizowania imprez masowych w zgodności z ustawą z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek, oraz usług rehabilitacji uzdrowiskowo-turystycznej z uzupełniającą funkcją zieleni izolacyjnej.
3. Dla terenów objętych niniejszą zmianą ustalenia obowiązkowe planu, w tym:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 4) stawki procentowe stanowiące podstawę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosuje się odpowiednio do zapisów zawartych w tymże artykule.
4. Dla terenów objętych niniejszą zmianą ustalenia obowiązkowe planu, w tym:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy,
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - zawarte są w ustaleniach szczegółowych planu określonych w § 15 a).”

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia szczegółowe



9) po § 15 dodaje się § 15 a) w brzmieniu:

„§ 15 a) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: US/1 (KG A), który wyznaczony jest o powierzchni wielkości - 0,9800 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu z zakazem organizowania imprez masowych, w zgodności z ustawą z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek oraz usług rehabilitacji uzdrowiskowo-turystycznej z uzupełniającą funkcją zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące usługom zdrowia, rekreacji i wypoczynku jak: rehabilitacji zdrowia i odnowy biologicznej,

b) zieleni izolacyjna,

c) drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia związane z obsługą elektroenergetyczną, sieci innych i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiekty małej architektury, pomniki, oczka wodne, fontanny itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) adaptuje się fragment istniejącego obiektu hali sportowej usytuowanej częściowo na terenie objętym planem, częściowo na działce sąsiedniej (poza granicami planu);

2) obowiązuje lokalizacja zabudowy w obszarze terenu wyznaczonego liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

3) w obrębie terenu zabudowa pojedynczych obiektów lub zespołu zblokowanego powinna stanowić harmonijną całość z istniejącym obiektem sportowym (hala sportowa), usytuowanym na pozostałej części działki geodezyjnej nr 2722/2 (poza niniejszym planem) i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie, nawet jeżeli budowane są w różnych okresach czasowych;

4) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń rekreacyjnych jak: oczek wodnych, baseników oraz obiektów małej architektury ogrodowej, zieleni izolacyjnej;

5) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0 m od strony ulic publicznych, zaleca się do ogrodzeń zieleni izolacyjną w formie żywopłotów;

6) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni;

7) dopuszcza się budowę budynków w granicy z działką sąsiednią z

- wyłączeniem granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- a) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących zawierających wizerunek oddający charakter usług oraz reklamy informacyjne lokalizowane poza ustaloną linią zabudowy,
  - b) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków;
- 8) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i blaszanych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Teren objęty planem znajduje się w strefie uzdrowskiej „A” przy granicy ze strefą uzdrowską „B”, stąd obowiązują zasady zabudowy zgodnie z ustawami odrębnymi wskazanymi w § 2 ust. 1 pkt 1, lit. g niniejszej uchwały;
  - 2) Zakaz lokalizowania obiektów inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej szerokopasmowej i radiokomunikacji, w tym: masztów i obiektów naziemnych wieżowych radiokomunikacyjnych, oraz na dachach budynków, zgodnie ze Statutem Uzdrowska Ciechocinek uchwalonym przez Radę Miejską (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 158, poz. 2459);
  - 3) Stosować odpowiednio ustalenia planu zmienianego z wyjątkiem ustaleń sprzecznych z zapisami ust. 1, 2 niniejszego planu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy:
- 1) zasady ogólne:
    - dopuszcza się możliwość sytuowania zabudowy na granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych z wyjątkiem działek z zabudową jednorodziną i gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy;
  - 2) Linia zabudowy: od drogi lokalnej ul. Lipnowskiej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi z wyjątkiem budynku portierni, z uwzględnieniem strefy technicznej dla linii napowietrznej elektroenergetycznej SN kV przebiegającej wzdłuż granic działki z drogą publiczną ul. Lipnowska;
  - 3) Wysokość zabudowy:
    - a) kubaturowej, z wyłączeniem garażowej i gospodarczej - wysokość budynków, licząc od poziomu naturalnego terenu do najwyższego położonego punktu stropodachu lub powierzchni innej konstrukcji przykrycia budynku - do 12 m,
    - b) budynki garażowe lub gospodarcze towarzyszące obiektom podstawowym – do 6 m wysokości;
  - 4) Wskaźnik zabudowy, czyli stosunek powierzchni zabudowy z wyjątkiem powierzchni podjazdów, placu manewrowego i postojowego do powierzchni terenu lub działki - o wielkości do 25%

- powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) Kształt dachów:
    - a) nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu, pokrycia dachu oraz kątów nachylenia połaci pokrycia dachowego,
    - b) dopuszcza się doświetlenia dachowe;
  - 6) Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego granicami planu przyjąć według zasad zawartych w obowiązujących przepisach w zgodności z ustawą z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek.
5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- 1) teren podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne i ustalenia planu,
  - 2) teren należy do obszaru górniczego wód mineralnych „CIECHOCINEK” utworzonego dla ochrony zasobów wód leczniczych, a zamierzenie inwestycyjne zawarte w planie winno być zgodne z planem ruchu zakładu,
  - 3) nie istnieje narażenie terenu na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 4) nie ma zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie zachodzi potrzeba scalania nieruchomości,
  - 2) dopuszcza się podział nieruchomości na mniejsze działki budowlane,
  - 3) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu przy założeniu, że:
    - a) wielkość nowej wydzielonej działki pod zabudowę usług o przeznaczeniu podstawowym nie powinna być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) w celu wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej bez określania wielkości ich powierzchni.
7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych
  - 2) zakaz budowy parkingów i miejsc postojowych w liczbie powyżej dozwolonej przepisem ustawy z dnia 18 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i w zgodności ze Statutem

Uzdrowiska Ciechocinek,

- 3) zakaz ustawiania reklam wolno stojących i konstrukcji przestrzennych i zawieszania reklam świetlnych o wysokości powyżej 12,0 m,
- 4) zakaz budowy budynków i innych obiektów kubaturowych, których gabaryty przekraczają parametry określone w ustaleniach niniejszej uchwały.

5) zakaz budowy obiektów na stały pobyt ludności w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN/kV, dla której obszar ograniczonego użytkowania wynosi 6,5 m w obie strony od osi linii energetycznej.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.”

§ 6. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze planu mają zastosowanie przepisy ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi w okresie mocy prawnej niniejszej uchwały.

§ 7. Zakazuje się wprowadzania funkcji sprzecznych z ustalonym przeznaczeniem terenu.

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

§ 9. Utrzymuje się w mocy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr. 1 do Nr. 34, uchwalony uchwałą Nr V/34/98 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 21 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 4, poz.13) - z wyjątkiem ustaleń zawartych w tekście niniejszej uchwały i rysunku planu Nr 31a – stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Ciechocinek.

Załącznik nr 2  
do uchwały nr VIII/48/11  
Rady Miejskiej Ciechocinka  
z dnia 23 maja 2011 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie**  
**ulicy Lipnowskiej 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu wpłynęły dwa pisma z uwagami o następującej treści :

1. Pani Zofii Oleśkowskiej z uwagą, że przedstawiony projekt planu miejscowego przewiduje inne przeznaczenie gruntu dla działki nr 1326, która jest jej własnością.

Wyżej wymieniona uwaga wpłynęła do Urzędu Miasta w okresie 14 dni po ostatnim dniu wyłożenia projektu miejscowego planu do wglądu publicznego tj. w dniu 24 marca 2011 r. (datowany w dniu 11 marca 2011 r.).

Uwaga dotyczy działki nr 1326, nieobjętej niniejszym projektem zmiany obowiązującego miejscowego planu, którego dosłowna nazwa brzmi: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A” i „B” oraz „E” i „F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr 1 do Nr 34.

Żaden z 34 terenów wskazanych ww. planie miejscowym nie obejmuje działki nr 1326.

Wniesiona uwaga winna dotyczyć wyłącznie obszaru objętego projektem planu, jaki został wyłożony do publicznego wglądu. Oznacza to, że uwaga jest bezzasadna i Rada Miejska Ciechocinka postanawia nie uwzględnić wniesionej uwagi do projektu planu.

2. Pani Zofii Oleśkowskiej z uwagami dotyczącymi likwidacji projektowanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej oznaczonej symbolem „21KW V” do nieruchomości Skarżącej, która spowoduje uciążliwość w wykorzystaniu własności i ograniczy do jej nieruchomości dostęp, jak również znacząco obniży wartość tej nieruchomości.

Uwaga Pani Zofii Oleśkowskiej do Urzędu Miasta wpłynęła w okresie 14 dni po ostatnim dniu wyłożenia projektu miejscowego planu do wglądu publicznego, tj. w dniu 24 marca 2011 r. (datowany w dniu 11 marca 2011 r.).

Uwagę Pani Oleśkowskiej w zakresie odstąpienia od „budowy drogi” należy uznać za bezzasadną. Brak podstaw dla odstąpienia od zmiany ww. planu w kontekście, gdy Gmina Miejska Ciechocinek jest właścicielem nieruchomości

i ma prawo dokonywania zmian planu, a w szczególności, gdy zmiana dotyczy realizacji obiektu celu publicznego, do czego Gmina jest zobowiązana ustawowo.

Uwaga, że likwidacja projektowanej drogi dojazdowej do nieruchomości Skarżącej spowoduje uciążliwość w wykorzystaniu własności i ograniczy dostęp do tej nieruchomości, jest nieuzasadniona.

Nieruchomość Pani Oleśkowskiej wg dokumentów geodezyjnych i kartograficznych posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej działka nr 1281, którego ustalenia mniejszej zmiany planu nie dotyczą i w żaden sposób nie ograniczają.

Uwagę w zakresie obniżenia wartości nieruchomości z powodu braku „drogi o symbolu 21KW V” należy oddalić jako niezasadną. W obecnej sytuacji, działka Pani Oleśkowskiej wnoszącej uwagi jw. nie jest objęta takim planem, działka jest gruntem rolnym, graniczy z terenami rolnymi i częściowo z terenami objętymi innymi planami miejscowymi zabudowy mieszkaniowej, więc nie ma podstaw twierdzenia, że jej nieruchomość straci na wartości. Postępowanie w takiej sprawie odbywa się odrębną procedurą i następuje wyłącznie po uchwaleniu miejscowego planu w oparciu o postępowanie, w którym muszą być zaangażowani uprawnieni rzeczoznawcy nieruchomości.

Ustosunkowując się do powyższych okoliczności, Rada Miejska Ciechocinka nie uwzględnia uwag Pani Zofii Oleśkowskiej.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Aldona Nocna