

**UCHWAŁA NR ..... / 2021**  
**RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA**  
**Z DNIA ..... 2021 ROKU**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów znajdujących się przy ul. Kolejowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka, przyjętego uchwałą nr XXXV/195/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów znajdujących się przy ul. Kolejowej.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne jako załącznik nr 4.

**§2.** Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XXXIX/487/02 z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechocinka (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 131 poz. 2557 z 2002) w części położonej przy ul. Kolejowej.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowych plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej ustawy,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny, często składający się z wielu działek budowlanych, który posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy,
- 6) liniach rozgraniczających tereny - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg nie podlega zmianie,
- 7) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, wyznaczone na określonym terenie, poza które nie mogą być sytuowane budynki budowle. Poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:  
- podziemne części budynku,

- okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe oraz inne detale wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy maksymalnie o nie więcej niż 1,0 m,
  - balkony, daszki nad wejściami, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - tymczasowe ogródki gastronomiczne,
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego,
  - 9) przeznaczeniu terenu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, określone ustaleniami planu,
  - 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i wzbogaca, jednocześnie z nim nie kolidując lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
  - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych budynków w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych tych budynków,
  - 12) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi nie znajdujące się w katalogu usług uznanych wg przepisów odrębnych za znacząco oddziałujące na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ściśle z tym przeznaczeniem związanych,
  - 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi realizowane przez jednostki rządowe lub samorządowe w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty z wyłączeniem usług w zakresie: usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, grzebania, przechowywania i spopielania zwłok.
  - 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć profil usług o oddziaływaniu (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącym się w granicach działki inwestycyjnej, nie wymienionych niezależnie od ich powierzchni w katalogu usług mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem usług obsługi środków transportu (naprawa, zakłady lakiernicze, blacharstwo, składowanie elementów, demontaż, komisy samochodów używanych), które uznaje się społecznie za niepożądane.
2. Pojęcia i określenia użyte w dalszej części uchwały niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

2. Przepisy niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo i w oderwaniu od obowiązujących przepisów prawa.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) numer terenu,
- 5) przeznaczenie terenu:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) U – tereny usług nieuciążliwych,
- c) UP – teren usług publicznych,
- d) KS - teren usług obsługi transportu,
- e) KD/P - tereny publiczne komunikacji drogowej z placem miejskim,
- f) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- g) KDd – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- h) KDx - teren drogi dojazdowej.

4. Pozostałe oznaczenia zamieszczone na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:

- 1) obowiązuje sytuowanie zabudowy z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz na kilku działkach,
- 3) obowiązuje nakaz stosowania jednolitego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej w zakresie kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów sytuowanych na czas trwania budowy oraz ogródków gastronomicznych.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

- 1. Teren objęty planem położony jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej – obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych.
- 2. Wymaga się wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska.
- 3. Obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu.
- 4. Wprowadzać nowe nasadzenia w pasie dróg, na terenie miejsc postojowych oraz na terenach usług bezpośrednio przy granicy tych terenów o charakterze izolacyjnym, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew.
- 5. Obowiązuje ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych systemu wodnego, w tym zachowanie przepływu wód w rowie, umożliwiającego odbiór wód deszczowych.
- 6. Dopuszcza się przykrycie rowów otwartych jeżeli przemawiają za tym potrzeby ochrony środowiska oraz budowa komunikacji publicznej.
- 7. Ustala się zakaz lokalizowania usług zdefiniowanych jako usługi uciążliwe.
- 8. Profil i powierzchnia usług musi uwzględniać wykluczenia wynikające z położenia w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej i ze Statutu Uzdrowiska Ciechocinek.
- 9. Zakazuje się lokalizacji działalności mogących prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych.
- 10. W zakresie ochrony przed hałasem należy spełnić wymagania dopuszczalnego poziomu hałasu określone w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 11. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1. W obszarze objętym planem nie występuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Ciechocinka, nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków bądź figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Przy projektowaniu nowej zabudowy należy zastosować zasadę kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania obiektów na działce.
3. Nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu.

#### **§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Układ lokalnych przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem stanowią:
  - 1) teren dróg publicznych oznaczone symbolem 1KD-L, 2KD-L, 3KDd, 4KDd, 5KDd,
  - 2) teren komunikacji drogowej z placem miejskim – publiczny, oznaczony symbolem 7KD/P.
2. Elementy techniczne wyposażenia terenów przestrzeni publicznych winny nawiązywać do historycznych elementów architektonicznych miasta, szczególnie w zakresie oświetlenia ulicznego, słupów, lampionów oraz innego wyposażenia takiego jak: pachołki czy tablice informacyjne.
3. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **§ 9.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokości zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w:
  - 1) granicach strefy ochrony uzdrowskiej „B” miasta Ciechocinka - obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające ze Statutu Uzdrowska Ciechocinek oraz przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,
  - 2) obszarze i terenie górniczym ochrony wód leczniczych „Ciechocinek” – zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym z prawem geologicznym i górniczym wraz z aktami wykonawczymi.
2. W obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 2) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - 3) obiekty wpisane do Rejestru Zabytków, ani Gminnej Ewidencji Zabytków, ujawnione stanowiska archeologiczne,
  - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów i granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 12.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 planu.

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

1. System komunikacji w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) teren drogi publicznej - droga klasy lokalnej oznaczona symbolem - 1KD-L i 2KD-L,
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem - 3KDd, 4KDd, 5KDd,
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem - 6KDx,
- 4) teren komunikacji drogowej z placem miejskim – publiczny, oznaczony symbolem 7KD/P.

2. Obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni oraz chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. System infrastruktury technicznej tworzą sieci i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe, telekomunikacyjne.

4. Obowiązuje powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym.

5. Nowe i rozbudowywane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi, a w sytuacjach szczególnych w granicach innych terenów.

6. Nowe, rozbudowywane i wymieniane sieci infrastruktury technicznej należy projektować i realizować jako podziemne.

7. Obowiązuje wykonanie niezbędnych urządzeń zabezpieczających wody podziemne i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem.

8. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

9. Odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej.

10. Wody opadowe należy odprowadzać po podczyszczeniu do gruntu, do sieci kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów i tarasów w celu ich wykorzystania do drugorzędnych potrzeb gospodarczych w granicach działki budowlanej.

11. Zaopatrzenie w gaz poprzez system sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia.

12. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz poprzez źródła indywidualne wykorzystujące źródła bezemisyjne (solarne i geotermalne).

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz sieci i złączy kablowych. Dla zasilania poszczególnych podmiotów dopuszcza się budowę abonenckich sieci kablowych i stacji transformatorowych.

14. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji - poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną.

15. Infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny dostosować do potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach.

**§ 15.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się stawkę w wysokości 30,0%, dla pozostałych terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

### Rozdział 3

#### Szczegółowe ustalenia obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Z uwagi na położenie w strefie ochrony uzdrowskiej „B” dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.
5. Lokalizacja obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania plenerowych imprez publicznych i budowy.
6. Usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizować jako wbudowane w pierwsze kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
7. Dopuszcza się realizację nowych budynków garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).
8. Zakazuje się zmiany użytkowania garaży na usługi.
9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej – 15,0 m,
    - garażowej – 3,5 m,
  - 6) geometria dachów:
    - budynki mieszkalne - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznych spadkach połaci dachowych i kącie nachylenia 20° - 45°, nieregularne kształty połaci dachowych o maksymalnym kącie nachylenia – 45°,
    - garaże – dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°.
10. Obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi publicznej przyległej drogi dojazdowej.
11. Minimalna liczba miejsc do parkowania 1,0 miejsce na lokal.
12. Liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 5% wszystkich miejsc postojowych.
13. Sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, podziemne wbudowane w pierwszą kondygnację budynku mieszkalnego lub w garażach oraz w pasie drogowym drogi publicznej o maksymalnej ilości wynikającej z położenia w strefie „B” ochrony uzdrowskiej.
14. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie ze Statutem Uzdrowska Ciechocinek.
15. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi obsługi transportu z wyłączeniem usług obsługi środków transportu (naprawa, zakłady lakiernicze, blacharstwo, składowanie elementów, demontaż, komisy samochodów używanych).

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowe i obsługi ruchu turystycznego, parkingi, infrastruktura techniczna.
3. Obowiązuje ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym zachowanie istniejącej zieleni.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów tj. ścieżek spacerowych, urządzeń oświetleniowych, urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez publicznych oraz budowy, w tym także sezonowych ogródków gastronomicznych.
6. Dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych oraz budynków garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;
  - 6) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznych spadkach połaci dachowych i kącie nachylenia 20° - 45°, nieregularne kształty połaci dachowych o maksymalnym kącie nachylenia – 45°,
8. Obsługa komunikacyjna z przyległych terenów drogi klasy lokalnej ul. Kolejowej 1KD-L oraz terenu tereny komunikacji drogowej z placem miejskim – publicznym 7KD/P.
9. Liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 5% wszystkich miejsc postojowych.
10. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże, parkingi naziemne, parkingi podziemne, parkingi wielopoziomowe o maksymalnej ilości wynikającej z położenia w strefie „B” ochrony uzdrowskiej.
11. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek.
12. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3UP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych z zakresu: kultury, administracji, zdrowia, kultury fizycznej, turystyki, wypoczynku, transportu publicznego, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli, organizacji targowisk.
2. Linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się realizację budynków garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez publicznych oraz budowy.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu tj. komunikacji wewnętrznej, ścieżek spacerowych, urządzeń oświetleniowych, miejsc wypoczynku.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,
- 6) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – 20° - 45°, nieregularne kształty połaci dachowych o kącie nachylenia maksymalnego – 45°;
7. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych - drogi klasy lokalnej ul. Kolejowej 1KD-L, terenu komunikacji drogowej z placem miejskim – publicznym 7KD/P oraz drogi publicznej dojazdowej 3KDd.
12. Minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku oraz minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt.
13. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże, parkingi naziemne, parkingi podziemne, parkingi wielopoziomowe o maksymalnej ilości wynikającej z położenia w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.
14. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek.
15. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4U i 5U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych.
2. Linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Obowiązuje ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym systemu wodnego, w tym zachowanie przepływu wód w rowie, umożliwiającego odbiór wód deszczowych zachowanie istniejącej zieleni.
4. Dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych oraz budynków garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów tj. komunikacji wewnętrznej, ścieżek spacerowych, urządzeń oświetleniowych, miejsc wypoczynku.
6. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez publicznych oraz budowy, w tym także sezonowych ogródków gastronomicznych.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,
  - 6) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – 20° - 45°, nieregularne kształty połaci dachowych o kącie nachylenia maksymalnego – 45°.
8. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych drogi klasy lokalnej ul. Kolejowej oznaczonej symbolem 1KD-L i 2 KDL i dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem 3KDd i 4KDd.
9. Minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku oraz minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt.
10. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże, parkingi naziemne, parkingi podziemne, parkingi wielopoziomowe o maksymalnej ilości wynikającej z położenia w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.
11. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ciechocinek.



12. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KD-L i 2KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla 1KD-L - 15,0 m,
  - 2) dla 2KD-L - od 6,0 m do 10,0 m.
3. W pasie drogi dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z funkcją drogi, ścieżki rowerowej.
4. W pasie drogowym dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 3KDd, 4KDd, 5KDd ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m:
3. W pasie drogi dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z funkcją drogi, ścieżki rowerowej.
4. W pasie drogowym dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 6KDx ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m:
3. W pasie drogi dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z funkcją drogi, ścieżki rowerowej.
4. W pasie drogowym zabrania się realizacji miejsc postojowych.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KD/P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – publiczna komunikacja drogowa z placem miejskim.
2. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu powiązanych z przeznaczeniem podstawowym.
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,
  - 6) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – 20° - 45°, nieregularne kształty połaci dachowych o kącie nachylenia maksymalnego – 45°;
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu, ścieżek spacerowych, urządzeń oświetleniowych, urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez publicznych oraz budowy.
6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych drogi klasy lokalnej ul. Kolejowej oznaczonej symbolem 1KD-L i dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem 3KDd i 4KDd.

7. Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie oznaczonych jako miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimalnej 1 miejsce na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni z wyłączeniem terenów zieleni urządzonej.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ciechocinka.

**§ 26.** W zakresie objętym uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka Nr XXXIX/487/02 z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechocinka (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 131 poz. 2557 z 2002).

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

Załącznik Nr 2  
do uchwały nr ...../2021  
Rady Miejskiej Ciechocinka  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ciechocinka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru zwanego „Centralnym” wyodrębnionego z obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.**

Załącznik Nr 3  
do uchwały nr ...../2021  
Rady Miejskiej Ciechocinka  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

**Uzasadnienie**