

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka

Lp.	Data wpływu uwag	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ciechocinka		Uwagi stanowiące uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	21 kwietnia 2017 r.	Maciej Zarębski	Zdaniem składającego uwagę udział terenów biologicznie czynnych w strefie „B” ochrony uzdrowskiej powinien wynosić nie mniej niż 50%, a w ustaleniach dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej Studium ustala minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 30%.	Strefa „B” ochrony uzdrowskiej	MN- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o utrwalonej strukturze			Zapis ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich w zakresie wymaganego minimalnego 50% wskaźnika terenów biologicznie czynnych dotyczy całej strefy ochrony uzdrowskiej „B”, a nie poszczególnych terenów funkcjonalnych. Poza terenami o funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej dla której ustalono minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 30%, w strefie tej znajdują się tereny funkcjonalne o wskaźniku terenów biologicznie czynnych na poziomie 100% lasy i cmentarze oraz tereny zabudowy hotelowej, pensjonatowej i rezydencjalnej o wskaźniku 60% i tereny zabudowy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej w zieleni o wskaźniku 70%. Bilans terenów biologicznie czynnych pozwoli więc zachować w strefie ochrony uzdrowskiej „B” wskaźnik 50% tj. zgodny z ustawą jw.
2	21 kwietnia 2017 r.	Maciej Zarębski	Uwaga dotyczy określenia w ekofizjografii warunków klimatycznych dla działki nr 855/2 będącej własnością składającego jako niekorzystnych C2 z punktu widzenia leczenia klimatycznego.	Działka nr 855/2	MN- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o utrwalonej strukturze			Podział na strefy przydatności dla lecznictwa uzdrowskiego został opracowany na podstawie dokumentacji pt. „Właściwości lecznicze klimatu uzdrowska Ciechocinek” praca pod kierunkiem prof. dr hab. Krzysztofa Błażejczyka – Warszawa 2008, sporządzona dla potrzeb statutu uzdrowska i operatu uzdrowskiego.
3	21 kwietnia 2017 r.	Maciej Zarębski	Na mapach dotyczących wykazu istniejących sieci kanalizacyjnych i wodociągowych nie wskazano że w części ul. Ogrodowej istnieje takie uzbrojenie.	ul. Ogrodowa				Mapy dołączone do rysunku uwarunkowań są schematami pokazującymi główne sieci i mają charakter poglądowy.
4	21 kwietnia 2017 r.	Maciej Zarębski	Podkłady geodezyjne, kartograficzne w projekcie Studium są nieaktualne i nieczytelne	Cały obszar miasta				Rysunek Studium został opracowany na kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Aleksandrowie Kujawskim czyli są zgodne z zapisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: § 5. ust.2. Przy sporządzaniu materiałów planistycznych na potrzeby projektu studium można stosować mapy zasadnicze, katastralne, fotomapy lub ortofotomapy oraz zdjęcia lotnicze i satelitarne.

5	21 kwietnia 2017 r.	Maciej Zarębski	W Studium znajduje się zapis, że na terenie miasta Ciechocinka nie znajdują się zakłady usługowe, które stanowiłyby dużą uciążliwość dla mieszkańców. Zdaniem składającego uwagi, znaczącą uciążliwość stanowi istniejący kompleks 56 garaży zlokalizowanych przy ul. Ogrodowej, którego lokalizacja pozostaje w sprzeczności z ustawą „uzdrowską” zakazującą lokalizacji naziemnych parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 50.	Działki nr: 850/4, 850/5, 850/10	MN- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o utrwalonej strukturze			O stopniu uciążliwości stanowią przepisy odrębne. Kompleks 56 garaży usytuowanych na powierzchni 0,2398 ha zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie ma sprzeczności z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich ponieważ przedmiotem nie jest parking naziemny tylko dwa zespoły garaży po 28 garaży każdy.
6	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	Zdaniem składającego uwagi w Studium został pominięty kierunek rozwoju różnorodnych usług dla terenów i funkcji usług zdrowia w strefie uzdrowskiej „A”.	Cała strefa ochrony uzdrowskiej „A”	UZD UZD 1 UZD 2 - tereny zabudowy uzdrowskiej i usług ochrony zdrowia			Zasady zagospodarowania w tym ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów w strefie uzdrowskiej „A” określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zmianami) jako ustawa odrębna, a Studium musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
7	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	Gabaryty i wskaźniki zabudowy, ograniczenia lokalizacji parkingów nie sprzyjają opłacalności inwestycyjnej,	Cały obszar miasta				Czynniki ekonomiczne (opłacalność inwestycji) nie mogą mieć wpływu na zagospodarowanie miasta uzdrowskiego. Przesądzające są ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w szczególności ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zmianami).
8	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	W ocenie Składającego uwagi, wprowadzono niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapis dotyczący renowacji i adaptacji basenu solankowego, a wyłącznie w oparciu o ustawę o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich i zgodnie z uwarunkowaniami konserwatora zabytków. Nie uwzględniono zapisów decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla tego terenu	Działka nr 105/16	US – tereny zabudowy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej			Przedmiotowy teren znajduje się na obszarach chronionych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i wpisany do rejestru zabytków (1958. 10. 28 – A/1399 (dawny nr rej. zab. – 424/52/A) obiekty zlokalizowane również na terenie wpisu do rejestru zabytków parku Tężniowego 1993.10.29-A/1473). Ustalenia Studium zostały opracowane w porozumieniu i uzgodnieniu służb ochrony zabytków i nie są sprzeczne z wydaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla tego terenu.
9	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	Lokalizacja obiektu kubaturowego w odległości 50,0 m od tężni jest zbyt duża i zbędna dla prawidłowego zachowania funkcji tężni	Działka nr 105/4	UZD 2 -tereny zabudowy uzdrowskiej i usług ochrony zdrowia			Odległość ta została wyznaczona w oparciu o stanowisko konserwatora zabytków i uzgodnione z Ministrem Zdrowia i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ponieważ ustalenia dotyczą terenu położonego w strefie „A” ochrony uzdrowskiej i zespołu tężni wpisanego do rejestru zabytków pod nr jw.
10	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	Ograniczenia w zabudowie dla terenów funkcjonalnych UZD2 nie znajduje uzasadnienia w odniesieniu do ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich i są szersze niż dla terenów UZD i UZD1, położonych również przy tężniach.		UZD 2 -tereny zabudowy uzdrowskiej i usług ochrony zdrowia			Ograniczenia te nie wynikają tylko z położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej, ale przede wszystkim z położenia w obszarze chronionym wpisanym do rejestru zabytków – zespół tężni (1958.10.28 –A/1399 (dawny nr rej. zab. – 424/52/A) obiekty zlokalizowane również na terenie wpisu do rejestru zabytków parku Tężniowego 1993.10.29-A/1473. Tereny UZD i UZD1 nie są położone w zespole tężni.

11	22 kwietnia 2017 r.	Termy Ciechocinek Sp. z o.o. Aleja Pojednania 1 87-720 Ciechocinek	Zapis że dopuszcza się modernizację stadionu sportowego wyłącznie wg zapisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, pozostaje w sprzeczności z toczącymi się rozmowami na temat zamiany tej działki na działkę położoną przy ul. Pojednania 1.		UZD 2 -tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia		Wprowadzony zapis dotyczący modernizacji stadionu ma charakter ewentualny i nie ustala przeznaczenia terenu dla którego ustalenia zostały określone jako tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia, a więc tożsame z funkcją terenu działki położonej przy ul. Pojednania 1.
12	21 kwietnia 2017 r.	Zuzanna Sawicka	Wniosek o zmianę funkcji dla terenu przeznaczonego pod UZD -tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia na funkcję MN- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o utrwalonej strukturze. Składająca wniosek motywuje swój wniosek stwierdzeniem że dzisiaj tylko ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych zabrania lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ale może ona ulec zmianie. Ponadto zapis w Studium przesądza o przeznaczeniu terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Działka nr 744	UZD -tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia		Uwaga została w części przyjęta. Doprecyzowano zapis dotyczący zabudowy mieszkaniowej w strefie uzdrowiskowej „A”, tj. z uwzględnieniem uprawnień dotyczących lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikających z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, która to ustawa w art. 61 ust. 1 dopuszcza realizację takiej zabudowy dla właścicieli nieruchomości przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Nie można jednak wprowadzać zapisów niezgodnych z przepisami odrębnymi w tym przypadku ustawy „uzdrowiskowej”. Nie ma również sprzeczności z ewentualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ponieważ plany takie zawierają inny stopień szczegółowości i uwzględniają własności i nabyte prawa .
13	21 kwietnia 2017 r.	Elżbieta Żółkiewicz	Wniosek o zmianę funkcji dla terenu przeznaczonego pod UZD -tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia na funkcję MN- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o utrwalonej strukturze. Składająca wniosek motywuje swój wniosek stwierdzeniem że dzisiaj tylko ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych zabrania lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ale może ona ulec zmianie. Ponadto zapis w Studium przesądza o przeznaczeniu terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Działki nr: 913/1, 913/2, 913/3	UZD - tereny zabudowy uzdrowiskowej i usług ochrony zdrowia		Uwaga została w części przyjęta. Doprecyzowano zapis dotyczący zabudowy mieszkaniowej w strefie uzdrowiskowej „A”, tj. z uwzględnieniem uprawnień dotyczących lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikających z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, która to ustawa w art. 61 ust. 1 dopuszcza realizację takiej zabudowy dla właścicieli nieruchomości przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Nie można jednak wprowadzać zapisów niezgodnych z przepisami odrębnymi w tym przypadku ustawy „uzdrowiskowej”. Nie ma również sprzeczności z ewentualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ponieważ plany takie zawierają inny stopień szczegółowości i uwzględniają własności i nabyte prawa.