

**UCHWAŁA Nr VIII/27/2011**  
**RADY GMINY CIECHOCIN**  
**z dnia 14 marca 2011 r.**

**o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin obejmującego obszar części wsi Elgiszewo – teren Ośrodka Wypoczynkowego położonego nad jeziorem Okonin**

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 Nr 40 poz. 230) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. 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. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 10-6, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871) uchwala się, co następuje:

§1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin obejmującego obszar części wsi Elgiszewo – teren Ośrodka Wypoczynkowego położonego nad jeziorem Okonin – zwanego dalej planem.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, określono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ciechocin  
Alfred Jagielski



## UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia tego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

### *1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin:*

Dla obszaru objętego projektem planu i niniejszą analizą Gmina Ciechocin nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin, uchwalonego uchwałą Nr IX/39/03 Rady Gminy Ciechocin z dnia 10 lipca 2003 r. wskazują, że analizowany obszar położony jest w strefie polityki przestrzennej A – (ekologiczno-osadniczo-rekreacyjnej) oraz w obszarze funkcjonalno-przestrzennym II – (obszar lasów i gospodarki leśnej).

Ocenia się, że polityka przestrzenna ustalona dla tego obszaru w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin odpowiada aktualnym potrzebom rozwojowym i może stanowić podstawę dla ustaleń planistycznych zawartych w projekcie planu miejscowego. Studium wskazuje zagospodarowanie tego terenu jako kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy Okonin. Tak więc ustalenia planu miejscowego, którego zamierzeniem jest uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania, będą zgodne z ustaleniami studium.

Obecnie, część istniejącej zabudowy jest w złym stanie technicznym i aby mogła pełnić funkcję zabudowy rekreacyjnej wymaga remontu i przebudowy. Natomiast przeprowadzenie takich działań uzależnione jest od zgody Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych. Na dzień dzisiejszy zgoda taka jest możliwa do uzyskania, ale możliwość rozbudowy tych obiektów jest mocno ograniczona do działań tylko w obrysie budynku bez możliwości zmiany jego powierzchni zabudowy.

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi inwestorom remont i przebudowę obiektów oraz lokalizowanie nowych zapewniając jednocześnie poszanowanie uwarunkowań środowiskowych poprzez odpowiednie ustalenia w planie tj. określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oraz poprzez określenie parametrów zabudowy.

Ponadto efektywne zagospodarowanie analizowanego obszaru podniesie nie tylko jego atrakcyjność, ale przyniesie również za sobą korzyści dla gminy – chodzi tutaj o wpływy związane z podatkiem od nieruchomości oraz dochody związane z poborem jednorazowej



opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

W obecnej sytuacji prawnej tylko poprzez opracowanie planu miejscowego istnieje możliwość pełniejszego zagospodarowania tego terenu jako całości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu umożliwi przekształcenia obecnego stanu zagospodarowania w obiekt spełniający współczesne standardy obszarów turystyczno-rekreacyjnych.

*2. Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:*

Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu miejscowego, tj. wymagane ustawowo aktualne materiały kartograficzne - mapy zasadnicze i mapy ewidencji gruntów są dostępne w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Golubiu-Dobrzyniu. Stosowne materiały geodezyjne mogą być również przeskalowane w Wojewódzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Włocławku.

*3. Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych:*

Po przeanalizowaniu problematyki mogącej wystąpić w granicach obszaru objętego projektem planu stwierdza się, iż winien on zawierać problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), tj. :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ciechocin  
Alfred Jagielski



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR VIII/27/2011  
RADY GMINY CIECHOŃ Z DNIA 14 MARCA 2011 R.



--- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU MIEJSOWEGO

0 20 40 100 200 m SKALA 1 : 4000

44