

**UCHWAŁA NR XLVII/368/2017
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730) w związku z Uchwałą nr XX/155/2015 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów - Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Uniejów;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, która została przyjęta uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 08 grudnia 2009 r.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Uniejowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;

- 8) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0 m²;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągów pieszych, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Plan określa:

- 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa:

- 1) granic, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) linia elektroenergetyczna 220 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa;

6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) od **1MU** do **4MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od **1MN** do **2MN**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) od **1U** do **3U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **1ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 5) od **1ZL** do **5ZL** – tereny lasów;
- 6) od **1ZLZ** do **3ZLZ** – tereny zalesień;
- 7) od **1R** do **2R** – tereny rolnicze;
- 8) od **1KDW** do **5KDW**- teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 8. Dla całego obszaru plan ustala:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) możliwość budowy uzupełniających dróg wewnętrznych w nawiązaniu do układu dróg publicznych ustalonych w planie,
 - b) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) projektowana zabudowa zarówno w formie architektonicznej jak i w zakresie użytych materiałów powinna akcentować całościowe założenie zespołu zabudowy uzdrowskiej,
 - b) możliwość realizacji garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych;
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej:
 - a) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) występujące urządzenia melioracji wodnych podlegają przebudowie w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 6) przez tereny 2MN, 1R i 2KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 (6,4 MPa) relacji Odolanów – Włocławek; obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolami 1MN, 2MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, 3MU i 4MU jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN położone są w zasięgu strefy C ochrony uzdrowiska; obowiązują regulacje wynikające z zapisów art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 4) tereny objęte planem zlokalizowane są w całości na obszarze i terenie górniczym wód leczniczo-termalnych. Obszar górniczy dla złoża „Uniejów” o nazwie „Uniejów I” posiada koncesję nr 3/2007 z dnia 5 lutego 2007 r. Obszar górniczy wpisano do rejestru obszarów górniczych 12 czerwca 2007 roku;
- 5) na terenach objętych zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej, obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

- 1) część terenu, objęta planem w zasięgu pokazanym na rysunku planu, objęta jest strefą ochrony archeologicznej; obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury grunty;
- 2) dla obszaru stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają: drogi klasy wewnętrznej.

2. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następuje poprzez podłączenie do drogi powiatowej DP 3730E – ulica Kościelnicka do drogi gminnej DG 111162E we wsi Ostrowsko, oraz do drogi gminnej DG 111166E stanowiącej przedłużenie ulicy Targowej.

3. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, plan ustala następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

- 1) 1KDW – projektowana droga klasy wewnętrznej stanowiąca podłączenie do drogi powiatowej – ul. Kościelnicka; szerokość w liniach rozgraniczających – 16,0 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie podłączenia do drogi wewnętrznej 3KDW, wraz ze ścieżką rowerową i zielenią towarzyszącą;
- 2) 2KDW – projektowana droga klasy wewnętrznej stanowiąca podłączenie do drogi gminnej – wieś Ostrowsko; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, wraz z zielenią towarzyszącą; szerokość w rejonie podłączenia do drogi 3KDW – 16,0 m. Teren drogi 2KDW przecina gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 (6,4 MPa) relacji Odolanów – Włocławek; obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) 3KDW – projektowana droga klasy wewnętrznej, zapewniająca podstawową obsługę komunikacyjną zespołu; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 4) 4KDW – projektowana droga klasy wewnętrznej, zapewniająca połączenie drogi 3KDW z układem zewnętrznym;
- 5) 5KDW – projektowana droga wewnętrzna dla obsługi terenu na fragmencie strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów; szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 6) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych w terenach 1MU i 2MU o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m w liniach rozgraniczających;
- 7) obowiązek zagospodarowania w sposób uwzględniający wymogi osób niepełnosprawnych ruchowo.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej systemu grupowego zasilanego z ujęć wglębnych;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;

- 3) zapewnienie indywidualnego dostępu do mineralnej wody geotermalnej;
- 4) dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych.

§ 13. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków w systemie zorganizowanym do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników indywidualnych czy przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej wyłącznie jako sieci kablowej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenie indywidualne siecią kablową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) część terenu 1MN, w zasięgu pokazanym na rysunku planu, objęta jest strefą bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej w.n.; obowiązuje ustalona planem nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15 kV w tym stacji transformatorowych SN/nn oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących wody geotermalne.

§ 18. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:

- 1) minimalnej szerokości frontów działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 8,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12,0 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 18,0 m,
 - d) dla zabudowy usługowej: 20,0 m;
- 2) minimalnej powierzchni działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej: 1000 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej: 2000 m²;

3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 20. 1. Warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, 3MU i 4MU plan ustala:

1) przeznaczenie terenów:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja usługowa lecznicza i rekreacyjna o powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowana w obiekt mieszkalny dla terenów 1MU i 2MU, a dla terenów 3MU i 4MU do 45 %, z dopuszczeniem zaplecza gospodarczego i garażowego,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 9,0 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 35°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 35°;

4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu parametrów określonych w Rozdziale 4 uchwały, z tym, że udział działek najmniejszych w ogólnej ilości działek budowlanych nie może przekroczyć 25 %;

5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:

- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy budynek,
- b) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolami **1MN** i **2MN** plan ustala:

1) przeznaczenie terenów:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowaną w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, garaże i budynki gospodarcze,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 55 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - maksymalny: 1,0;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10,0 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 35°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 35°;

4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu parametrów określonych w Rozdziale 4 uchwały;

5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy budynek,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – zabudowa usługowa związana z obsługą zespołu mieszkaniowego i uzdrowiska,
- b) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;

2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,3,
- maksymalny: 1,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki,
- d) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych plan ustala co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
 - b) dachy:
 - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
 - c) możliwość lokalizacji obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDW.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji i obiekty małej architektury, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 3KDW,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 3) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZLZ, 2ZLZ, 3ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze;
- 3) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia podstawowego: tereny upraw polowych.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

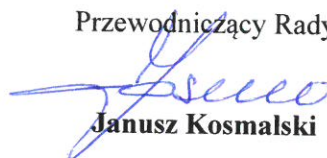
§ 28. Plan określa wysokość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 10 %.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Uniejów.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady



Janusz Kosmański

z dnia 26 kwietnia 2017 r.



Przewodniczący Rady
[Signature]
Janusz Kosmański

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/368/2017

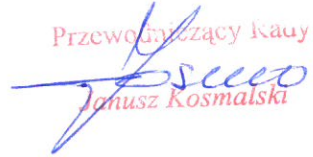
Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Uniejowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730).

Przewodniczący Rady

Janusz Kosmański

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/368/2017

Rady Miejskiej w Uniejowie

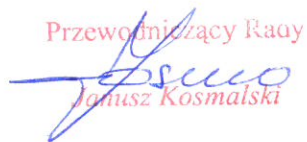
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, z 2017 r. poz. 191) Rada Miejska w Uniejowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady

Janusz Kosmański

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

2. Stopień zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów została przyjęta uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 08 grudnia 2009 r.

Kierunki zagospodarowania przyjęte w Studium skupiają się na „celach spójnych z określonymi w dokumentach strategicznych, zapewniając podnoszenie konkurencyjności gminy i miasta Uniejów z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu warunków wynikających z konieczności zachowania ładu przestrzennego”.

Z analizy uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych przyjęto dla określenia kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego jako jedno z wiodących kryteriów „wyjątkowe predyspozycje gminy do rozwoju funkcji uzdrowskich i rekreacyjno-turystycznych we wszystkich jej formach”.

W ogólnych zasadach polityki zagospodarowania przestrzennego zapisano między innymi: „Dążenie do poprawy ładu przestrzennego poprzez sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy, w tym w szczególności dla obszarów przewidzianych do intensywnego zagospodarowania nowymi funkcjami związanymi z funkcją uzdrowska Uniejów wraz z obowiązkiem wyznaczenia i przestrzegania zasad ochrony i zagospodarowania stref ochrony uzdrowskiej A, B i C”.

W kierunkach zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Uniejów, przy ustaleniach odnoszących się do funkcji wiodącej MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa zapisano, że „dla terenów o takiej funkcji położonych we wsi Ostrowsko należy sporządzić plan miejscowy”.

Wymieniając obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy wymieniono w Studium „część obszaru miasta Uniejów i część wsi Ostrowsko” obejmujących tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

Podjęcie prac nad planem miejscowym dla omawianego zamierzenia inwestycyjnego spełnia wymóg określony w Studium.

Wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w Studium był dyktowany między innymi potrzebą uściślenia zakresu i granic terenów leśnych, jakie na tym obszarze występują, co wynika z wymogu dążenia do wysokiej jakości ładu przestrzennego.

Koncepcja zagospodarowania terenu zawarta w planie miejscowym polega na budowie miasteczka geotermalnego, jako koncepcji całościowej z odejściem od indywidualnej zabudowy na poszczególnych nieruchomościach. Analizując zarówno wartość istniejącego drzewostanu jak i wymogi umożliwiające zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy miasta i gminy, Marszałek Województwa Łódzkiego Decyzją z dnia 29 września 2016 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 3,8330 ha. Jednocześnie w obszarze objętym planem miejscowym pozostawiono do trwałego użytkowania leśnego teren o powierzchni 3,2788 ha oraz przeznaczono 1,7540 ha do zalesienia. Uzyskano również zgodę na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze z uwagi na potrzeby powiązań komunikacyjnych o powierzchni 0,4292 ha (Decyzja Nr GZ.tr.602.432.2016 z dnia 16 listopada 2016 r. wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zachowano zarówno funkcje jak i parametry ustalone w Studium. Zarówno tereny w mieście Uniejów jak i we wsi Ostrowsko przeznaczone są w Studium dla funkcji wiodącej – zabudowa mieszkaniowo-usługowa z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej w zakresie usług i zieleni. W planie miejscowym zachowano zgodność ze wskaźnikami zagospodarowania i użytkowania terenów w zakresie w jakim zostały one określone w Studium.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się zgodność przyjętych w planie miejscowym rozwiązań z ustaleniami Studium.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zwraca uwagę fakt, że projektowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy zespołu urbanistycznego, którego całościowa realizacja gwarantuje ład przestrzenny, a przyjęte rozwiązanie oparte na centralnie usytuowanej przestrzeni publicznej zwiększa czytelność urbanistyczną zespołu mieszkaniowego będącego częścią programu uzdrowskiego Uniejowa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zapisy planu miejscowego oparte są na koncepcji budowy kompleksu luksusowych rezydencji geotermalnych, co tworzy warunki dla wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego w § 24 zawiera ustalenia dotyczące terenów zieleni urządzonej, a zasady zagospodarowania terenów zawarte w projekcie planu oparte zostały na koncepcji wykorzystania wód geotermalnych. Tereny leśne w części przeznaczonej do zainwestowania zostały ujęte we wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego, za wyjątkiem części terenu IMN objętego strefą obserwacji archeologicznej, na którym obowiązują przepisy odrębne. Przyjęta koncepcja zagospodarowania terenu może być w przyszłości zaliczona do dóbr kultury współczesnej w zakresie urbanistyki mieszkaniowych zespołów w miejscowościach uzdrowskich.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 8 oraz § 9 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie uwzględnione poprzez ustalenia § 11 ust. 2 pkt 7.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski właścicieli. Podkreślenia wymaga jednorodność właścicielska terenu, co zapewnia realizację całościowej koncepcji zagospodarowania terenu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 i § 24 jako przestrzeń publiczną wskazuje teren stanowiący oś kompozycyjną całego założenia przestrzennego. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 9).

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, w tym w wodę geotermalną, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poddębicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 17 czerwca 2016 r. odbyło się posiedzenie Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Poddębicach, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez instytucje. Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu, w następujących terminach: od 01.03.2017 r. do 29.03.2017 r., z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 22.03.2017 r., terminem składania uwag do 13.04.2017 r.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 12 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia

w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody niezależnie od zaopatrzenia w mineralną wodę geotermalną.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy uwzględnieniu koncepcji zagospodarowania terenu zgłoszonej przez właścicieli terenów. Projekt planu uwzględnił zarówno zapisy studium jak i ustalenia wynikające ze statusu uzdrowiska jakim jest Uniejów.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone planem miejscowym, są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów. Powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem drogowym oraz sieciami infrastruktury technicznej wykorzystuje walory ekonomiczne tych przestrzeni. Zwraca się uwagę na łatwą dostępność z tych terenów do usług zlokalizowanych na terenie gminy. Zespół mieszkaniowy zabudowy o charakterze uzdrowiskowym wypełnia istotne zapotrzebowanie jakie wystąpiło na rynku nieruchomości w odniesieniu do miasta i gminy Uniejów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 778 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Miasta Uniejów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 11 marca 2016 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Miasta Uniejów „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów” Rada Miejska w Uniejowie podjęła Uchwałę Nr XXV/196/2016 z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady miejskiej. Koszty rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz budowy systemu dróg wewnętrznych mieszczą się w zamierzeniu inwestorskim.

Przewodniczący Rady

Janusz Kosmański