

**UCHWAŁA NR LI/416/2017
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 23 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 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, poz. 935), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) 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 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/175/98 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 18 czerwca 1998 roku, wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r., Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów.

2. Uchwała dotyczy obszaru strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII/255/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 22 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/156/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” na terenie gminy Uniejów - oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 148 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekróć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej, placu publicznego;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku, gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca

oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych i ustaleń planu;

- 6) **linii zabudowy - ściśle określonej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku głównego, tj. usługowego;
- 7) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub placu publicznego, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 13) **telebimie** - należy przez to rozumieć ekran wizyjny o matrycy składającej się z diod LED - inaczej wyświetlacz diodowy, pełnokolorowy;
- 14) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak: tereny dróg publicznych, tereny placów publicznych oraz tereny gminnych dróg wewnętrznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, teren o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 16) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Uniejowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 17) **urządzeniach turystycznych** - należy przez to rozumieć urządzenia turystyczne i obiekty małej architektury zgodne z planem urządzenia lasu;
- 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), ochrony zdrowia, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący tę działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 19) **maksymalnej wysokości budynku lub zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub budynków albo ich części, mierzony zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa budowlanego, przy czym ustalone w planie maksymalne wysokości budynków lub zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 20) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem U - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;

- 2) oznaczone symbolem **UZ** - tereny przeznaczone dla usług zdrowia;
- 3) oznaczone symbolem **U/UTS** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych, w tym związanych z turystyką, sportem i rekreacją;
- 4) oznaczone symbolem **UTS** - tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją;
- 5) oznaczone symbolem **UTS/WS** - tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz na cele gospodarki wodnej;
- 6) oznaczone symbolem **ZP/U** - tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych;
- 7) oznaczone symbolem **Z** - tereny przeznaczone dla zieleni;
- 8) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 9) oznaczone symbolem **ZN** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej;
- 10) oznaczone symbolem **ZN/WS** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej;
- 11) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;
- 12) oznaczone symbolem **WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej;
- 13) oznaczone symbolem **Twp** - tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe;
- 14) oznaczone symbolem **I** - tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej;
- 15) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) oznaczone symbolem **KDG** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne,
 - b) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - c) oznaczone symbolem **KP** - tereny przeznaczone pod place publiczne,
 - d) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

§ 4. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono ściśle określoną linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tej linii na zasadach takich, jakie obowiązują dla nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki,
 - c) dopuszcza się - z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu - wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,8 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono ściśle określoną linię zabudowy winna przylegać do tej linii, co najmniej na 70% swojej długości,

- e) na działkach, dla których wyznaczono ściśle określoną oraz nieprzekraczalną linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż ściśle określonej linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przęsłowych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych; w przypadku budowy ogrodzeń obowiązuje - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1 - stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 1,8 m w formie płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem podmurówki wykonanej z betonu, kamienia lokalnego (wapiennego) lub piaskowca o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m oraz elementów wykonanych z kamienia lokalnego (wapiennego) lub piaskowca; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m wykonanych z siatki stalowej;
 - 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków ceramiki glazurowanej i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 5) nakaz stosowania do wykańczania elewacji budynków - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1 oraz ustaleń szczegółowych - takich materiałów jak: okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), piaskowca lub ciemnego drewna oraz tynku w odcieniach złamanej bieli, szarości i brązu; dopuszcza się: stosowanie jako elementów artykulacji elewacji blachy w kolorach ciemnych, jednak w nie większym udziale niż 20% powierzchni całej elewacji;
 - 6) dopuszcza się wprowadzanie zieleni pnącej na elewacjach budynków i ogrodzeniach;
 - 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów posiadających kąt nachylenia połaci większy niż 12 stopni, materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni i brązu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 8) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki oraz formy obiektów małej architektury (takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, parasole, altany, urządzenia basenowe) - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1. Dla zjeżdżalni, elementów podtrzymujących zjeżdżalnie i schody oraz schodów do zjeżdżalni należy stosować ciemną zieleń. Wyjątek od przyjętej kolorystyki mogą stanowić takie elementy jak: urządzenia placów zabaw i urządzenia boisk sportowych oraz elementy drewniane, stalowe, betonowe i kamienne w kolorach naturalnych;
 - 9) nakaz stosowania ujednoliconych kolorystycznie parasoli i markiz. Dopuszczalnymi kolorami są wyłącznie ciemna zieleń lub kremowy, przy czym dla danego obiektu należy stosować wyłącznie jeden z tych dwóch kolorów. W przypadku eksponowania na parasolach i markizach znaków reklamowych dopuszcza się umieszczanie ich wyłącznie na lambrekinach;
 - 10) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie poszczególnych dróg publicznych dojazdowych i wewnętrznych oraz placów publicznych, a także terenów: 1.UZ, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 1.ZP/U, 1.UTS, 1.UTS/WS, 1.I - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1.
2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam**:
- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.ZP/U, 1.UZ, 1.U, przy lokalizowaniu reklam obowiązuje zachowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) w granicach terenów 2.U, 3.U, 4.U, 1.U/UTS:
 - a) zakazuje się sytuowania urządzeń reklamowych, banerów i szyldów w formie kasetonów,
 - b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów, pergolach i innych elementach ażurowych budynków,
 - c) dopuszcza się:
 - montowanie tablic reklamowych na gładkich ścianach budynków, wkomponowanych w elewację, z zachowaniem maksymalnej wielkości nieprzekraczającej 8 m², w ilości 1 sztuka na budynek,
 - montowanie do elewacji budynku oddzielnych liter i znaków firmowych,
 - stosowanie szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku) o powierzchni nieprzekraczającej 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m,

- d) w obrębie terenów 2.U i 1.U/UTS zakazuje się sytuowania tablic reklamowych na południowych i południowo-wschodnich elewacjach budynków, na elewacjach tych dopuszcza się montowanie oddzielnych liter i znaków firmowych lub szyldów,
 - e) dopuszcza się umieszczanie drogowskich kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać,
 - f) w przypadku umieszczania znaków reklamowych na parasolach i markizach dopuszcza się umieszczenie ich wyłącznie na lambrekinach;
- 3) w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 i 2 zakazuje się lokalizowania reklam, z wyjątkiem określonych w § 33 ust. 2 pkt 4.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** (Dolina Środkowej Warty - PLB 300002) - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu **Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** - obejmującego cały obszar planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu **Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Uroczysko Zieleń”** - wyodrębnionego granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 4) obowiązek zachowania i ochrony na zasadach określonych w przepisach odrębnych - oznaczonych na rysunku planu:
 - a) trzech **pomników przyrody**,
 - b) pięciu **użytków ekologicznych**;
- 5) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 5 m p.p.t. do 150 m p.p.t. - średnio 80 m p.p.t.), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz stosowania, przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;
- 7) zakaz dokonywania - w granicach terenów o charakterze publicznym oraz terenów przeznaczonych do zabudowy - nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu zajętego przez nasadzenie stanowiłby więcej niż 20%;
- 8) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej;
- 9) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
- 10) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 32 ust. 3 pkt 2 lit. d - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 11) wymóg usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) wymóg zaopatrywania w ciepło na zasadach określonych w § 32 ust. 3 pkt 4;
- 13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony uzdrowiskowej „A” - jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska,
 - b) dla terenów 1.UTS i 2.UTS/WS - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawa budowlanego - następujących, oznaczonych na rysunku planu, **obiektów wpisanych do rejestru zabytków** nieruchomości województwa łódzkiego:

- 1) dawnego zamku w Uniejowie - wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/256/714;
- 2) parku zamkowego w Uniejowie - wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/481/222;
- 3) stanowiska archeologicznego numer 26 AZP 62-45/175 - położonego na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerami A-481, A-256.

2. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, ustala się **strefę ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta** - oznaczoną na rysunku planu - w granicach której zakazuje się prowadzenia inwestycji mających negatywne oddziaływanie na ekspozycję zabytkowego zespołu zamkowo-parkowego, kościoła p.w. Św. Floriana oraz panoramy miasta Uniejowa. Wymagania szczegółowe dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

3. W obszarze objętym planem, dla **zapewnienia ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, ustala się:

- 1) dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego numer 26 AZP 62-45/175 - położonego na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerami A-481, A-256 - obowiązuje:
 - a) dla wszystkich prac przyległych do murów zamkowych należy uzyskać decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wytyczne konserwatorskie do badań archeologicznych określających warunki nie objęte wyżej wymienionymi decyzjami,
 - b) dla wszelkich prac związanych ze zmianą nawierzchni i naruszeniem struktury gruntu należy uzyskać decyzje konserwatorskie do badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów położonych w zasięgu - wyznaczonych na rysunku planu - archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. W granicach terenów objętych planem **obszarem przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest - wyznaczony na rysunku planu - obszar obejmujący:

- 1) teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem 1.U;
- 2) teren przeznaczony dla usług zdrowia - oznaczony symbolem 1.UZ;
- 3) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem 1.ZP/U;
- 4) fragment terenu przeznaczonego dla zieleni - oznaczony symbolem 1.Z;
- 5) fragment terenu przeznaczonego pod wały przeciwpowodziowe - oznaczony symbolem 1.Twp.

2. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze publicznym:

- 1) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami 1.KDG, 2.KDG i 1.KDD;
- 2) tereny przeznaczone pod place publiczne - oznaczone symbolami 1.KP i 2.KP;
- 3) tereny przeznaczone pod gminne drogi wewnętrzne - oznaczone symbolami 1.KDW i 2.KDW.

3. W ramach kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym - o których mowa w ust. 1 i ust. 2 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu wymienionego w ust. 1 lub ust. 2 jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 8. W obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) następujące **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe**:

- a) teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych, w tym związanych z turystyką, sportem i rekreacją - oznaczony symbolem 1.U/UTS,
- b) teren przeznaczony dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją - oznaczony symbolem 1.UTS,
- c) tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz na cele gospodarki wodnej - oznaczone symbolami 1.UTS/WS i 2.UTS/WS,
- d) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem 1.ZP/U,
- e) tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej - oznaczone symbolami 2.ZL i 3.ZL,
- f) teren przeznaczony dla zieleni - oznaczony symbolem 1.Z,
- g) tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolami 1.ZN, 2.ZN i 3.ZN;

2) następujące **tereny służące organizacji imprez masowych**:

- a) teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych, w tym związanych z turystyką, sportem i rekreacją - oznaczony symbolem 1.U/UTS,
- b) teren przeznaczony dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją - oznaczony symbolem 1.UTS,
- c) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem 1.ZP/U,
- d) tereny przeznaczone pod place publiczne - oznaczone symbolami 1.KP i 2.KP,
- e) tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne - oznaczone symbolami 1.KDW i 2.KDW.

§ 9. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla szpitali uzdrowiskowych, sanatoriów uzdrowiskowych i pensjonatów - minimum 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie więcej niż 15% liczby miejsc noclegowych i jednocześnie nie więcej niż 30 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 2) dla obiektów usługowych - minimum 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie więcej niż 10 miejsc postojowych na każdy obiekt.

2. Dopuszcza się lokalizację zbiorczego parkingu powierzchniowego zaspokajającego potrzeby parkingowe więcej niż jednego obiektu usługowego.

3. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na miejsca parkingowe niż dopuszczone w ust. 1 należy wyznaczyć tereny przeznaczone na parkingi poza granicami strefy ochrony uzdrowiskowej „A”.

4. W obrębie terenów dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz placów publicznych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych.

5. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W granicach - wskazanych na rysunku planu - stref ochrony uzdrowiskowej „A” i „B” obowiązuje przestrzeganie wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych stref przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879) wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisach aktów prawa miejscowego.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem występują - oznaczone na rysunku planu - tereny i obszary górnicze, dla których obowiązują przepisy odrębne.

2. W obszarze objętym planem występują - chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczone na rysunku planu - złoża:

- 1) złożo wód termalnych „Uniejów I” WT 7929;
- 2) złożo węgla brunatnego „Uniejów” WB 431.

§ 12. 1. W obszarze objętym planem występują - oznaczone na rysunku planu - wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego;
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 5) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje uwzględnienie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów prawa wodnego.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych**:

- 1) obowiązek zachowania parametrów działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojeżdż i dojazdów oraz pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg i placów publicznych, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

2. W granicach terenów objętych planem nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U, 2.U, 3.U i 4.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, wyłącznie takich jak: zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty (w tym: pensjonaty, restauracje, kawiarnie, obiekty usług kultury, wypożyczalnie sprzętu sportowego), w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego.

2. W granicach terenów **U** dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wodnych, dojeżdż i dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie.

3. W granicach terenów **U** w przypadku lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów związanych z prowadzoną działalnością usługową ustala się obowiązek ograniczania uciążliwości akustycznych i innych, między innymi poprzez:

- 1) stosowanie urządzeń o niskim poziomie emisji hałasu;

- 2) odpowiednie usytuowanie na działce urządzeń uciążliwych akustycznie, tak aby w możliwie najmniejszym stopniu oddziaływały one na tereny chronione akustycznie;
- 3) zastosowanie na etapie projektowania obiektów odpowiednich rozwiązań technicznych, takich jak: elementy amortyzujące drgania oraz przegrody izolujące.
4. Dla terenu 1.U - objętego wpisem do rejestru zabytków - obowiązuje zachowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. Dla terenów U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1.U - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$,
 - b) dla terenów 2.U, 3.U i 4.U - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,4$;
 - 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) dla terenu 1.U - o maksymalnej wartości wynoszącej 50%,
 - b) dla terenów 2.U, 3.U i 4.U - o maksymalnej wartości wynoszącej 35%;
 - 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości:
 - a) dla terenu 1.U - nie mniejszej niż 25%,
 - b) dla terenów 2.U i 3.U - nie mniejszej niż 55%,
 - c) dla terenu 4.U - nie mniejszej niż 35%;
 - 4) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną o wartości:
 - a) dla terenu 1.U - nie mniejszej niż 20%,
 - b) dla terenów 2.U, 3.U i 4.U - nie mniejszej niż 30%.
6. Dla terenów U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) nakaz dostosowania budynków do, naniesionych na rysunku planu, ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1 pkt 1, przy czym na terenach 3.U i 4.U dopuszcza się:
 - a) wysunięcie fragmentów elewacji budynków w poziomie 3 kondygnacji do 2 m przed ściśle określone linie zabudowy, przy czym elementy te nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni elewacji frontowych budynków,
 - b) budowę łączników w poziomie powyżej 1 kondygnacji nadziemnej, pomiędzy budynkami lokalizowanymi na terenach 3.U i 4.U, które przecinać będą linie zabudowy ustalone od strony drogi 1.KDD, terenu 4.ZN oraz pomiędzy działkami o numerach ewidencyjnych 12/5 i 12/11 (położonymi w obrębie Uniejów);
 - 2) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) w obrębie terenu 1.U - o wysokości większej niż 10 m,
 - b) w obrębie terenu 2.U - o wysokości większej niż 16 m, przy czym zabudowa winna być kształtowana w sposób kaskadowy tak, aby stanowiła rozróżbioną bryłę,
 - c) w obrębie terenów 3.U, 4.U - o wysokości większej niż 16 m;
 - 3) nakaz stosowania na budynkach:
 - a) w obrębie terenu 1.U - dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 45 stopni; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego pod warunkiem zachowania wysokości budynku nie większej niż 6,5 m,
 - b) w obrębie terenu 2.U - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem zachowania istniejącego spadku dachu na wieży kasztelu; zabudowa lokalizowana w obrębie terenu 2.U winna posiadać dachy o formie i spadkach dostosowanych do zabudowy znajdującej się w otoczeniu,

c) w obrębie terenów 3.U, 4.U - dachów płaskich;

4) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy budowie, przebudowie lub remoncie budynków oraz przy lokalizowaniu innych elementów zagospodarowania (takich jak, między innymi: ogrodzenia, obiekty małej architektury, reklamy).

7. W celu ochrony - oznaczonego na rysunku planu - zbiornika wodnego zlokalizowanego we wschodniej części terenu 4.ZN, przy realizowaniu inwestycji na terenach 3.U i 4.U obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) w odległości do 50 m od zbiornika dopuszcza się realizowanie obiektów budowlanych wyłącznie o płytkim posadowieniu, nie wymagających stosowania odwodnień trwałych czy budowlanych - fundamenty bezpośrednie (np. ławy, stopy, płyty);
- 2) w przypadku konieczności czasowego odwodnienia (na okres realizacji) dla inwestycji lokalizowanych w odległości powyżej 50 m od zbiornika, inwestycje te należy poprzedzać badaniami warunków hydrogeologicznych z określeniem leja depresyjnego; inwestycje te są dopuszczalne wyłącznie w sytuacji gdy lej depresyjny nie będzie obejmował zbiornika wodnego;
- 3) dla inwestycji o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się zastosowanie fundamentów głębokich - pośrednich (np. pali) pod warunkiem zabezpieczenia zbiornika wodnego przed spływem wód;
- 4) zakaz gromadzenia i składowania odpadów oraz wprowadzania ścieków do gruntu na obszarach przyległych do zbiornika;
- 5) nakaz odprowadzania wszystkich ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do kanalizacji;
- 6) zakaz dokonywania przekształceń powierzchni mogących wpływać na zmianę stosunków wodnych w obszarach przyległych do zbiornika (w tym: budowy rowów wpływających na zmianę kierunku spadku zwierciadła).

8. Dla terenów U ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.U - z drogi wewnętrznej 1.KDW poprzez teren placu publicznego 1.KP;
- 2) dla terenu 2.U - z drogi wewnętrznej 1.KDW;
- 3) dla terenu 3.U - z drogi publicznej dojazdowej 1.KDD i drogi wewnętrznej 3.KDW;
- 4) dla terenu 4.U - z drogi publicznej dojazdowej 1.KDD i drogi wewnętrznej 4.KDW.

9. W granicach terenu 1.U, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

10. W obrębie terenów U obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) położonej w granicach terenów 1.U, 3.U i 4.U - powierzchni nie mniejszej niż 2 500 m²;
- 2) położonej w granicach terenu 2.U - powierzchni nie mniejszej niż 5 000 m².

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1.UZ obowiązuje przeznaczenie dla usług zdrowia.

2. W granicach terenu 1.UZ dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wodnych, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie.

3. Dla terenu 1.UZ - objętego wpisem do rejestru zabytków - obowiązuje zachowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla terenu 1.UZ ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,2$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 30%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 60%, przy czym 30% działki należy zagospodarować zielenią urządzoną niską z dopuszczeniem pojedynczych drzew i krzewów.

5. Dla terenu 1.UZ ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dostosowania budynków do, naniesionych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1 pkt 1;
 - 2) nakaz zachowania:
 - a) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu - wysokości nieprzekraczającej 10 m,
 - b) dla nowych budynków - wysokości nieprzekraczającej 12 m;
 - 3) nakaz stosowania na budynkach dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
 - 4) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy budowie, przebudowie lub remoncie budynków oraz przy lokalizowaniu innych elementów zagospodarowania (takich jak, między innymi: ogrodzenia, obiekty małej architektury, reklamy).
6. Dla terenu **1.UZ** ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem dojazdu włączonego do drogi 1.KDW poprzez tereny 1.I i 1.ZP/U.
7. W granicach terenu **1.UZ**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.
8. W obrębie terenu **1.UZ** obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 7 500 m².
- § 18. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/UTS** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, w tym związanych z turystyką, sportem i rekreacją.
2. W granicach terenu **1.U/UTS** dopuszcza się możliwość lokalizowania:
- 1) usług nieuciążliwych, wyłącznie takich jak: zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty (w tym: restauracje, kawiarnie, obiekty sportowo-rekreacyjne), w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego;
 - 2) urządzeń wodnych, dojść i dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie.
3. Dla terenu **1.U/UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,8$;
 - 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 80%, przy czym dla działki o numerze ewidencyjnym 6/1 (położonej w obrębie Uniejów) dopuszcza się maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki równy 100%;
 - 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) nakaz zagospodarowania terenu pozostającego poza obszarem ograniczonym - wyznaczonymi na rysunku planu - nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zielenią urządzoną niską, z możliwością urządzenia bulwarów, plaż publicznych nad wodami, boisk oraz parkingów.
4. Dla terenu **1.U/UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz dostosowania budynków do, naniesionych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1 pkt 1;
 - 2) zakaz lokalizowania budynków poza obszarami ograniczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 3) nakaz zachowania:
 - a) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku symbolem A i wyróżnionego graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10,0 m,

- b) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku symbolem B i wyróżnionego graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 8,5 m,
 - c) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku symbolem C i wyróżnionego graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 5,0 m, z zakazem stosowania na dachu parasoli (w wypadku urządzenia na nim tarasu) lub innych obiektów zwiększających wysokość budynku, za wyjątkiem urządzeń technicznych obsługujących budynek,
 - d) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku symbolem D i wyróżnionego graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 7,5 m,
 - e) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku symbolem E i wyróżnionego graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 7,5 m, w wypadku urządzenia tarasu na dachu dopuszcza się zadaszenie wyłącznie w formie rozwijanych markiz,
 - f) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku symbolem F i wyróżnionych graficznie - wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4,0 m, z zakazem stosowania na dachu parasoli (w wypadku urządzenia na nim tarasu) lub innych obiektów zwiększających wysokość budynku, za wyjątkiem urządzeń technicznych obsługujących budynek;
- 4) nieprzekraczalną wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 3, należy przyjmować od rzędnej równej 107,55 m nad poziomem morza;
 - 5) zakaz stosowania na budynkach dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 15 stopni, przy czym ustalenie to nie dotyczy świetlików na dachach;
 - 6) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy budowie, przebudowie lub remoncie budynków oraz przy lokalizowaniu innych elementów zagospodarowania (takich jak, między innymi: ogrodzenia, obiekty małej architektury, reklamy).

5. W obrębie terenu **1.U/UTS** dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, a także w odległości mniejszej niż 4 m, z zachowaniem przepisów dotyczących minimalnych odległości między budynkami.

6. Dla terenu **1.U/UTS** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **1.KDW** lub z drogi wewnętrznej **1.KDW** poprzez teren placu publicznego **1.KP**.

7. W granicach terenu **1.U/UTS**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

8. W obrębie terenu **1.U/UTS** obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 2 500 m².

§ 19. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UTS** obowiązuje przeznaczenie dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją.

2. W granicach terenu **1.UTS** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego mostu w ciągu drogi krajowej nr 72.

3. Dla terenu **1.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 60%;
- 2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem: urządzeń wodnych, plaż publicznych nad wodami, boisk sportowych o nawierzchni trawiastej z ogrodzeniami, urządzeń melioracji wodnych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną niską terenu pozostającego poza obszarem zajęтым przez obiekty i urządzenia o których mowa w pkt 2;
- 4) nakaz - przy lokalizowaniu obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, o których mowa w pkt 2 - zachowania minimalnej odległości równej 100 m między tymi obiektami i urządzeniami a krawędzią jezdni drogi krajowej nr 72;
- 5) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy lokalizowaniu elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia i obiekty małej architektury.

4. Dla terenu **1.UTS** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1.KDW lub z drogi wewnętrznej 2.KDW.

5. W granicach terenu **1.UTS**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

6. W obrębie terenu **1.UTS** obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 19 000 m².

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.UTS/WS** i **2.UTS/WS** obowiązuje przeznaczenie dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz na cele gospodarki wodnej.

2. W granicach terenu **2.UTS/WS** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego mostu w ciągu drogi krajowej nr 72.

3. Dla terenów **UTS/WS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem: urządzeń wodnych (w tym: bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk), plaż publicznych nad wodami, kładek pieszych na wodami, urządzeń melioracji wodnych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, o której mowa w planie, oraz obiektów, o których mowa w ust. 2 - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenu pozostającego poza obszarem zajęтым przez obiekty i urządzenia o których mowa w pkt 2;
- 4) nakaz - przy lokalizowaniu obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, o których mowa w pkt 2 - zachowania minimalnej odległości równej 100 m między tymi obiektami i urządzeniami a krawędzią jezdni drogi krajowej nr 72;
- 5) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy lokalizowaniu obiektów małej architektury.

4. Dla terenów **UTS/WS** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu **1.UTS/WS** - z drogi wewnętrznej 1.KDW poprzez teren placu publicznego 1.KP i teren 1.ZP/U;
- 2) dla terenu **2.UTS/WS** - z drogi wewnętrznej 1.KDW poprzez teren placu publicznego 1.KP lub teren 1.U/UTS, lub z drogi wewnętrznej 2.KDW poprzez teren 1.UTS.

5. W granicach terenów **UTS/WS**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

6. W obrębie terenów **UTS/WS** obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 17 500 m².

§ 21. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZP/U** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **1.ZP/U** dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wodnych (w tym pomostów), kładek pieszych na wodami, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie.

3. W granicach terenu **1.ZP/U**, na którym zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków, przy wszelkich inwestycjach obowiązuje zachowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla terenu **1.ZP/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,04$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 5%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 75%;

- 4) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 5) nakaz zapewnienia w granicach terenu 1.ZP/U możliwości dojazdu do terenu 1.UZ z terenu drogi 1.KDW poprzez teren 1.I.

5. Dla terenu **1.ZP/U** ustala się - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3 - następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dostosowania budynków do, naniesionych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1 pkt 1;
- 2) zakaz lokalizowania budynków poza obszarami ograniczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) zakaz ten nie dotyczy możliwości rozbudowy części podziemnej zamku - na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) na obszarze ograniczonym liniami zabudowy i położonym w zachodniej części terenu 1.ZP/U dopuszcza się lokalizację obiektu tężni i pijalni wód,
 - c) na obszarze ograniczonym liniami zabudowy i położonym we wschodniej części terenu 1.ZP/U dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku toalety miejskiej;

3) nakaz zachowania:

- a) w przypadku przebudowy zabytkowego budynku zamku oraz domu pracy twórczej - wysokości nieprzekraczającej istniejącej wysokości tych budynków,
- b) dla budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b i lit. c - wysokości nieprzekraczającej 7 m;

4) nakaz stosowania:

- a) w przypadku przebudowy zabytkowego budynku zamku oraz domu pracy twórczej - istniejących na tych budynkach kątów nachylenia połaci dachowych,
- b) dla budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b i lit. c - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

5) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy budowie, przebudowie lub remoncie budynków oraz przy lokalizowaniu innych elementów zagospodarowania (takich jak, między innymi: ogrodzenia, obiekty małej architektury, reklamy), przy czym dla obiektu, o którym mowa w pkt 2 lit. b dopuszcza się stosowanie na pokrycie dachu blachy miedzianej lub dachówki w kolorze zielonym.

6. Dla terenu **1.ZP/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1.KDW lub z drogi wewnętrznej 1.KDW poprzez teren placu publicznego 1.KP.

7. W granicach terenu **1.ZP/U**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

8. W obrębie terenu **1.ZP/U** obowiązuje zachowanie dla nowo wydzielonej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 314 000 m².

§ 22. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.Z**, **2.Z** i **3.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni.

2. Dla terenu **1.Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 90%;
- 2) możliwość wykorzystania gruntów pod ekstensywnie użytkowane łąki i pastwiska lub zagospodarowania terenu w formie zieleni urządzonej niskiej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) możliwość budowy: urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, dojazdów i dojazdów, infrastruktury technicznej, o której mowa w planie, oraz obiektów małej architektury - z zakazem stosowania takich materiałów jak tworzywa sztuczne i blachy lakierowane;
- 5) nakaz zachowania ustaleń § 5 pkt 4 lit. b, przy czym ze względu na konieczność zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych, dopuszcza się na tym terenie wycinkę drzew i krzewów.

3. Dla terenów **2.Z** i **3.Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 75%;
- 2) możliwość wykorzystania gruntów pod ekstensywnie użytkowane łąki i pastwiska lub zagospodarowania terenu w formie zieleni urządzonej, głównie niskiej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) możliwość budowy: urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, dojazdów i dojazdów, parkingów, infrastruktury technicznej, o której mowa w planie, oraz obiektów małej architektury - z zakazem stosowania takich materiałów jak tworzywa sztuczne i blachy lakierowane.

4. W granicach terenu **1.Z**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

§ 23. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** i **4.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg dojazdowych do gruntów leśnych, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń turystycznych i innych obiektów ujętych w planie urządzenia lasu - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów leśnych;
- 3) nakaz zachowania i ochrony wszystkich wód powierzchniowych występujących w granicach terenów **2.ZL** i **3.ZL**.

3. W granicach terenu **1.ZL**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje:

- 1) zachowanie ustaleń § 12;
- 2) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń.

§ 24. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZN**, **2.ZN**, **3.ZN** i **4.ZN** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni nieurządzonej.

2. W granicach terenów **ZN** dopuszcza się wykorzystanie gruntów pod ekstensywnie użytkowane łąki i pastwiska z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów **ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 2, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach terenu **4.ZN** dopuszcza się budowę łącznika w poziomie 3 kondygnacji nadziemnej pomiędzy budynkami lokalizowanymi na terenie **4.U** w granicach działki o numerze ewidencyjnym 14/2 (położonej w obrębie Uniejów);
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych;
- 4) nakaz zachowania i ochrony wszystkich wód powierzchniowych występujących w granicach terenów **ZN**.

§ 25. 1. W granicach terenów **1.ZN/WS** i **2.ZN/WS** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej.

2. Dla terenów **ZN/WS** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W granicach terenów **ZN/WS**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

§ 26. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenu **1.R** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w planie - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

3. W granicach terenu **1.R**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

§ 27. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

2. W granicach terenu **1.WS** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego mostu w ciągu drogi krajowej nr 72.

3. Dla terenu **1.WS** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych (w tym: bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk), plaż publicznych nad wodami, kładek pieszych na wodami, mostów linowych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, o której mowa w planie, oraz obiektów, o których mowa w ust. 2 - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Twp** obowiązuje przeznaczenie pod wały przeciwpowodziowe.

2. Dla terenu **1.Twp** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem dopuszczonych przepisami prawa wodnego, a także infrastruktury technicznej, o której mowa w planie, oraz kładek pieszych i dróg rowerowych - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W granicach terenu **1.Twp**, ze względu na jego częściowe położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Tereny dróg publicznych (KDG, KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga krajowa nr 72 (droga główna).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z - oznaczonych na rysunku planu - przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny **1.KDG** i **2.KDG** (drogi krajowej nr 72) - przeznaczone są pod poszerzenia drogi publicznej kategorii drogi krajowej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu (G 1x2); szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 4,5 m do 15,5 m, przy czym plan nie wyznacza południowej granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 72;
- 2) teren **1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 13,5 m do 19,5 m, z lokalnym poszerzeniem do 29,5 m przy włączeniu do drogi 2.KDG oraz z placem do zawracania o szerokości do 31,5 m. W granicach terenu 1.KDD dopuszcza się budowę łącznika w poziomie 3 kondygnacji nadziemnej pomiędzy budynkami lokalizowanymi na terenach 3.U i 4.U.

§ 30. 1. Tereny **1.KP** i **2.KP** przeznaczone są do pełnienia funkcji placów publicznych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów **KP** ustala się:

- 1) nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej na terenach niezagospodarowanych zielenią;
- 2) zakaz lokalizowania budynków, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3;

- 3) możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) nakaz zachowania ustaleń § 4 przy lokalizowaniu obiektów małej architektury;
- 5) w granicach terenu **1.KP** - nakaz zapewnienia dojazdu do nieruchomości sąsiadujących z terenem **1.KP**, położonych w granicach terenów **1.U**, **1.U/UTS**, **1.ZP/U**, a nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi **1.KDW**.

3. W granicach terenu **2.KP** - w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu - dopuszcza się budowę budynku przeznaczonego do obsługi ruchu turystycznego osób korzystających z ujęcia wód termalnych w Uniejowie. Dla terenu **2.KP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - $i=0,1$;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 10%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m;
- 5) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych - 30 stopni, przy czym dopuszcza się urządzenie tarasu na dachu budynku;
- 6) dopuszczalne materiały do wykańczania elewacji budynku i dachu - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

4. W granicach terenów **KP**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje:

- 1) zachowanie ustaleń § 12;
- 2) nakaz zabezpieczenia systemem przeciwpowodziowym budynku, o którym mowa w ust. 3.

§ 31. 1. Tereny **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW** i **4.KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych.

2. W granicach terenów **KDW** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenów **1.KDW** i **2.KDW** (stanowiących gminne drogi wewnętrzne) na potrzeby dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Dla terenów **KDW** obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1.KDW** (ul Zamkowej) - od 11,5 m do 16,5 m, z poszerzeniem do 37,5 m przy włączeniu do drogi krajowej nr 72 (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2.KDW** - od 13,5 m do 23 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **3.KDW** - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 16 m przy włączeniu do drogi **1.KDD** (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **4.KDW** - od 6 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W granicach terenów **1.KDW** i **2.KDW**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

§ 32. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia technicznego** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, placów publicznych oraz teren oznaczony w planie symbolem **1.I**, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o wodociąg Ø200 biegnący od strony ulicy Kościelniczej w Uniejowie lub inny wodociąg gminny,

- b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów w granicach pasów drogowych istniejących i projektowanych ulic,
- c) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- c) zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej wód opadowych i roztopowych,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę sieć dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń § 16 ust. 7 pkt 5 - odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z położonych w obrębie terenów zabudowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów publicznych do kanalizacji deszczowej, przy czym dla dróg niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- g) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych poza terenami zabudowanymi do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- h) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) budowę sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wymóg zachowania przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- c) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gminną sieć ciepłowniczą,
- b) dopuszcza się zaopatrywanie w ciepło w oparciu o wodę geotermalną, energię elektryczną lub odnawialne źródła ciepła;

5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ Kraski, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
- c) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych jako kablowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;

6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:

- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,

b) w uzasadnionych przypadkach, na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania, dopuszcza się przebudowę i remont istniejących napowietrznych linii teletechnicznych,

c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.I** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **1.I** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) nakaz lokalizowania infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu, przy czym dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej;

4) dopuszcza się lokalizację jednego telebimu o maksymalnej powierzchni 20m²;

5) nakaz zapewnienia możliwości dojazdu do nieruchomości sąsiadujących z terenem 1.I, a nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi 1.KDW;

6) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

3. W granicach terenu **1.I**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 34. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

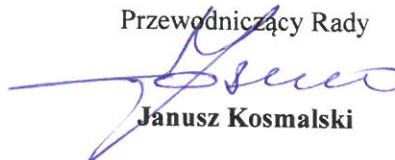
1) dla terenów: 2.U, 3.U, 4.U i 1.UZ - 30%;

2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0,1%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady



Janusz Kosmański

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/416/2017

Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia 23 sierpnia 2017 r.

Rysunek planu



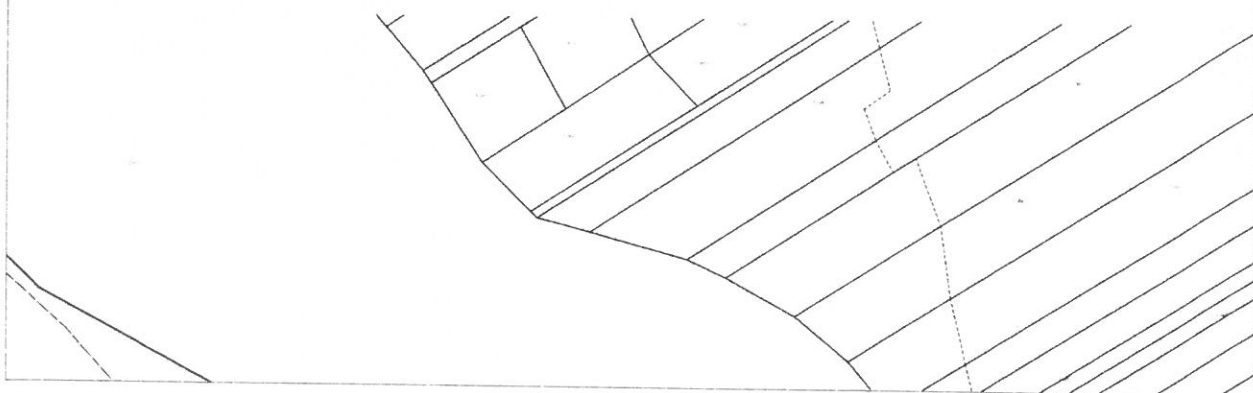
1

M I E J S DLA STREFY



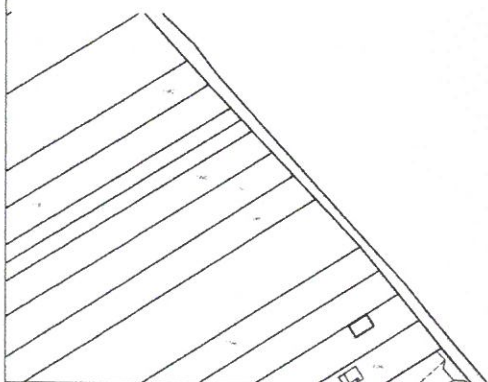
2

C O W Y P L A N Z Y U Z D R O W I S K O W E J " A " C



3

**A G O S P O D A R C
DRAZ CZĘŚCI STREFY UZI**



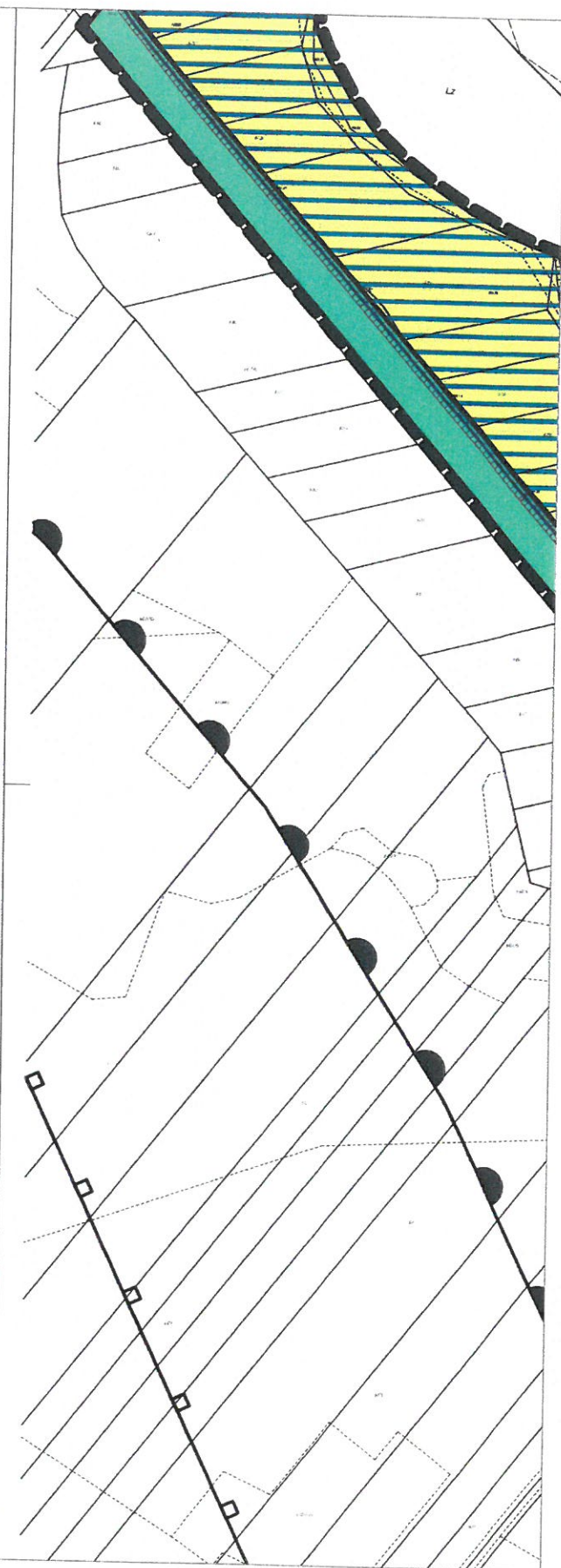
4

OWANIA PRZE
DROWISKOWEJ "B" NA TE

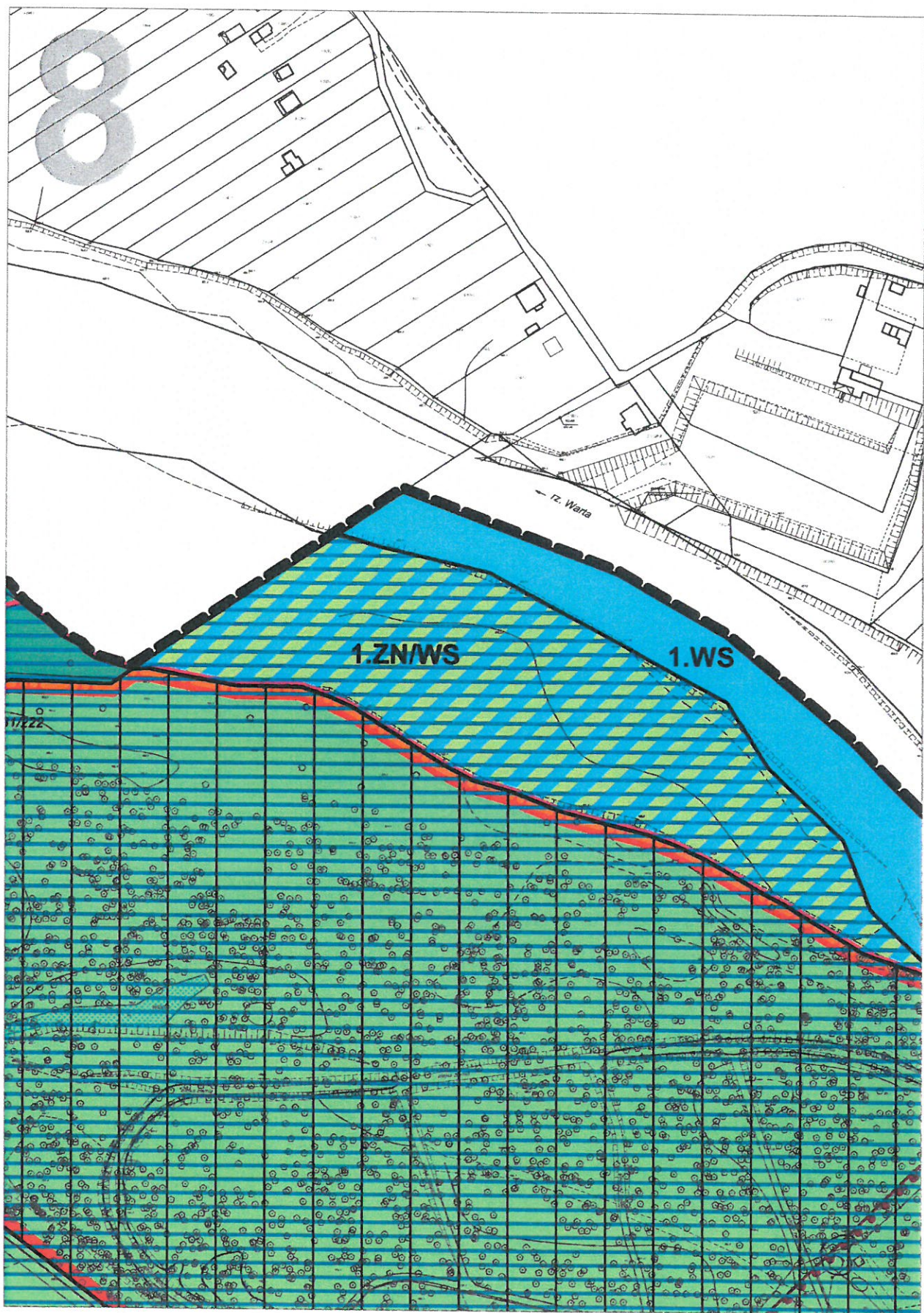
5

S T R Z E N N E G O ERENIE GMINY UNIEJÓW

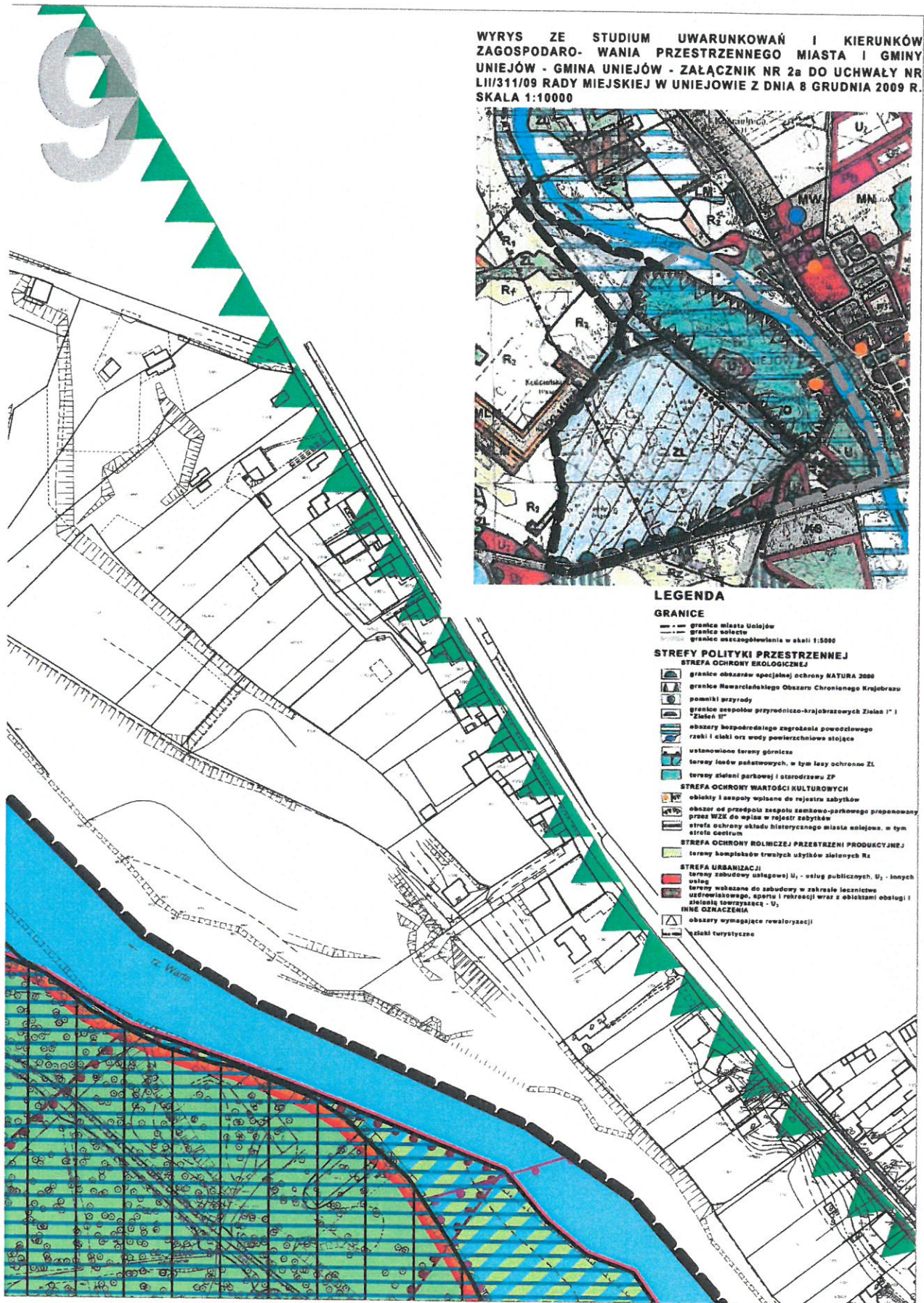
6



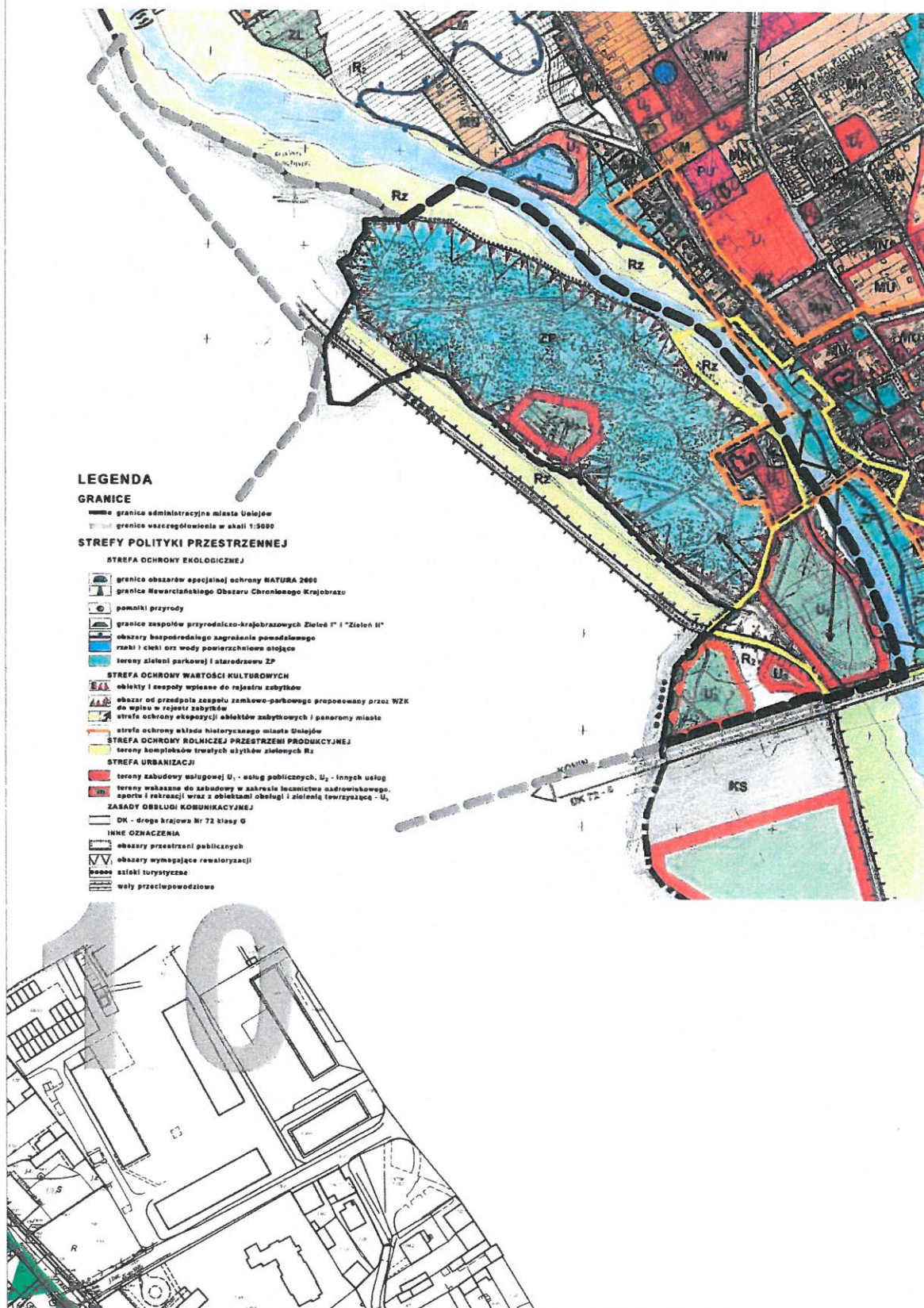




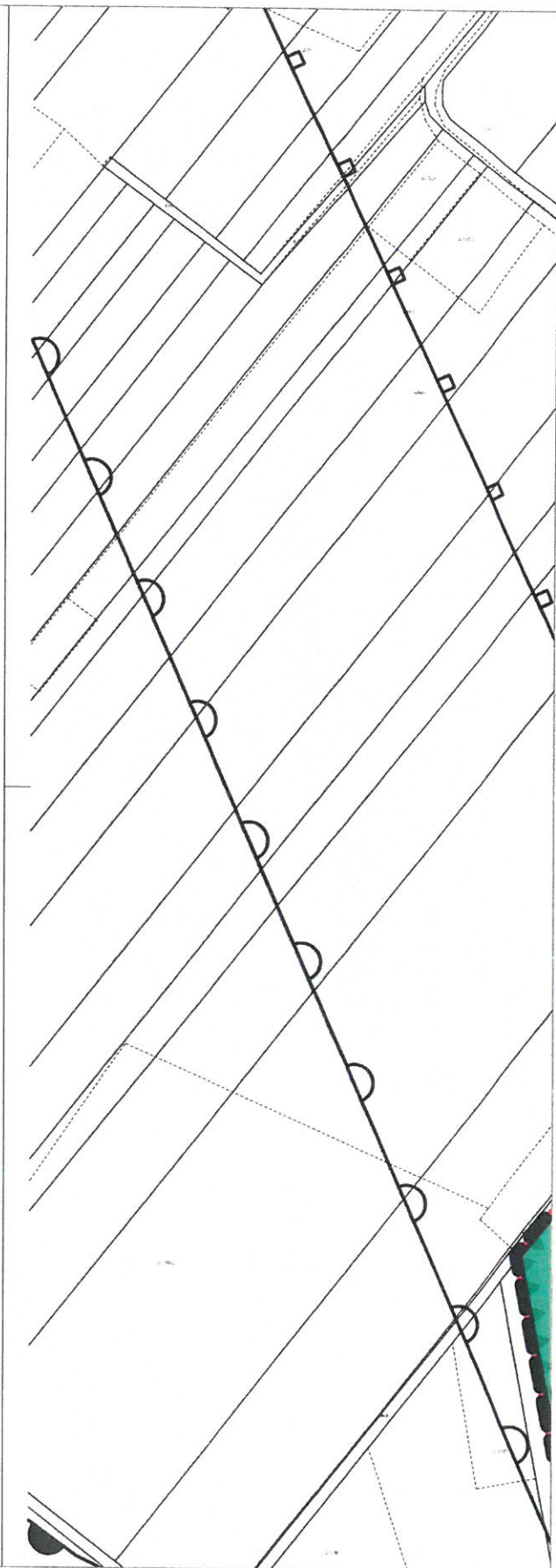
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW - GMINA UNIEJÓW - ZAŁĄCZNIK NR 2a DO UCHWAŁY NR LII/311/09 RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE Z DNIA 8 GRUDNIA 2009 R.
SKALA 1:10000

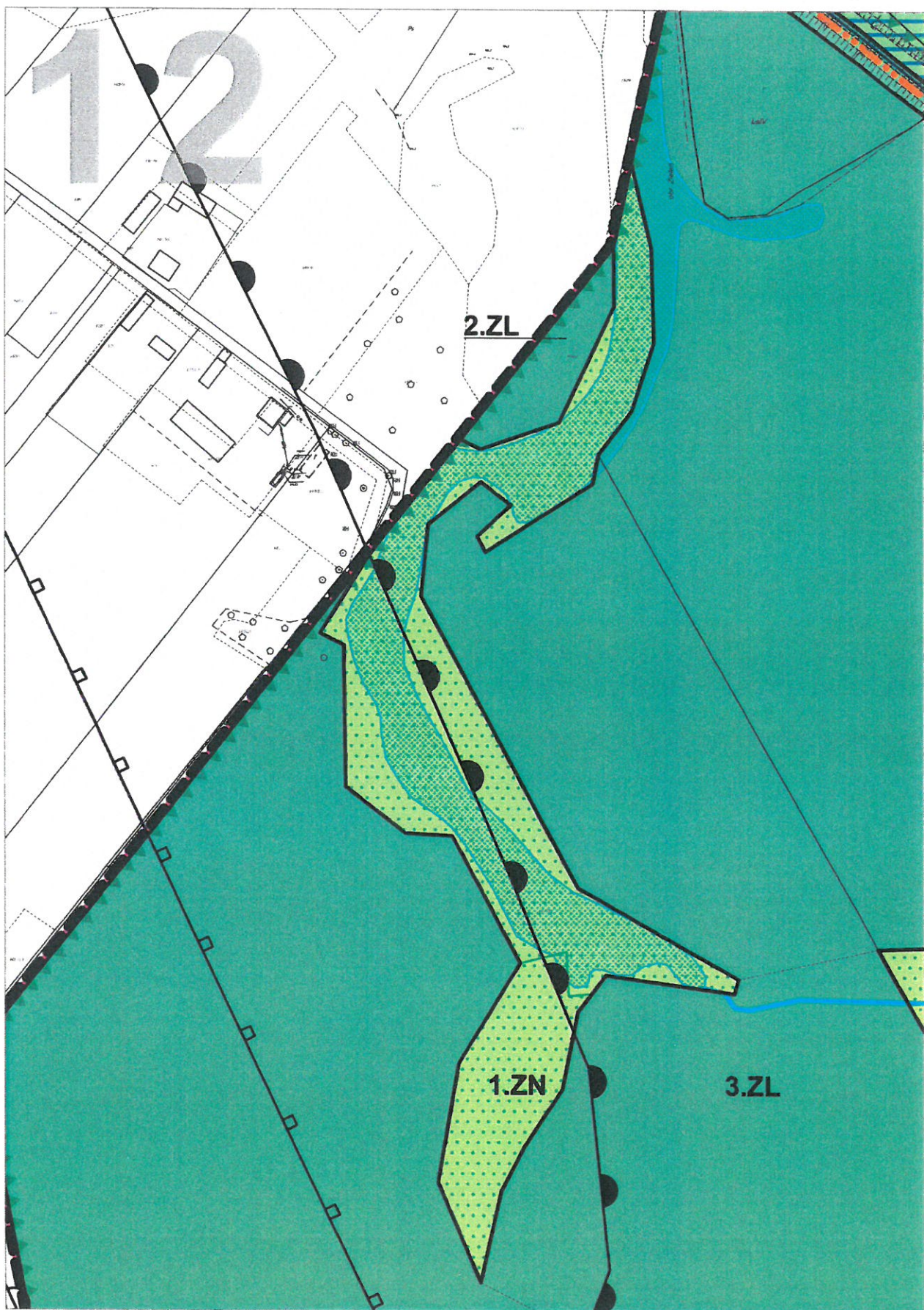


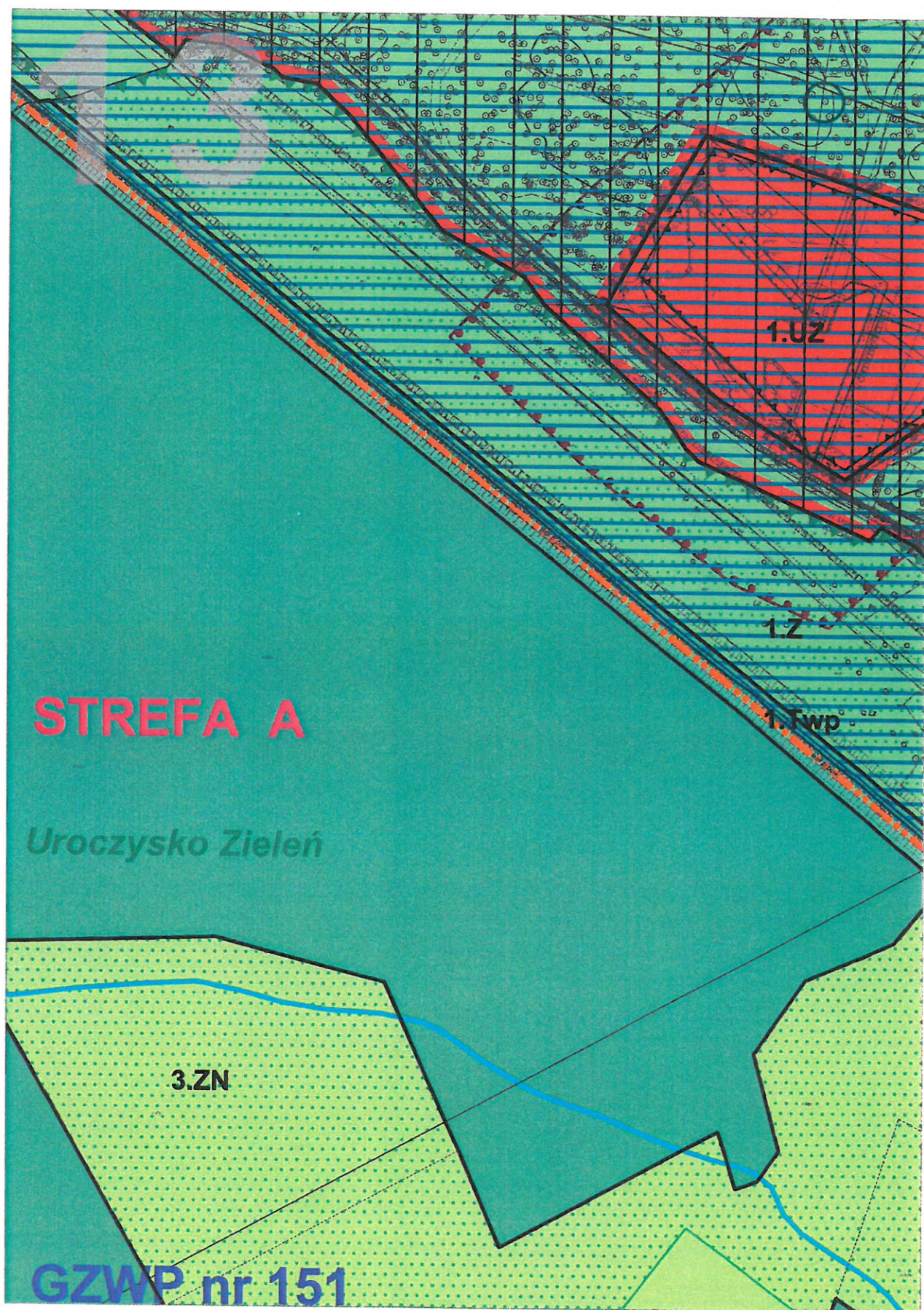
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW - MIASTO UNIEJÓW - ZAŁĄCZNIK NR 2b DO UCHWAŁY NR LIII/311/09 RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE Z DNIA 8 GRUDNIA 2009 R.
SKALA 1:5000

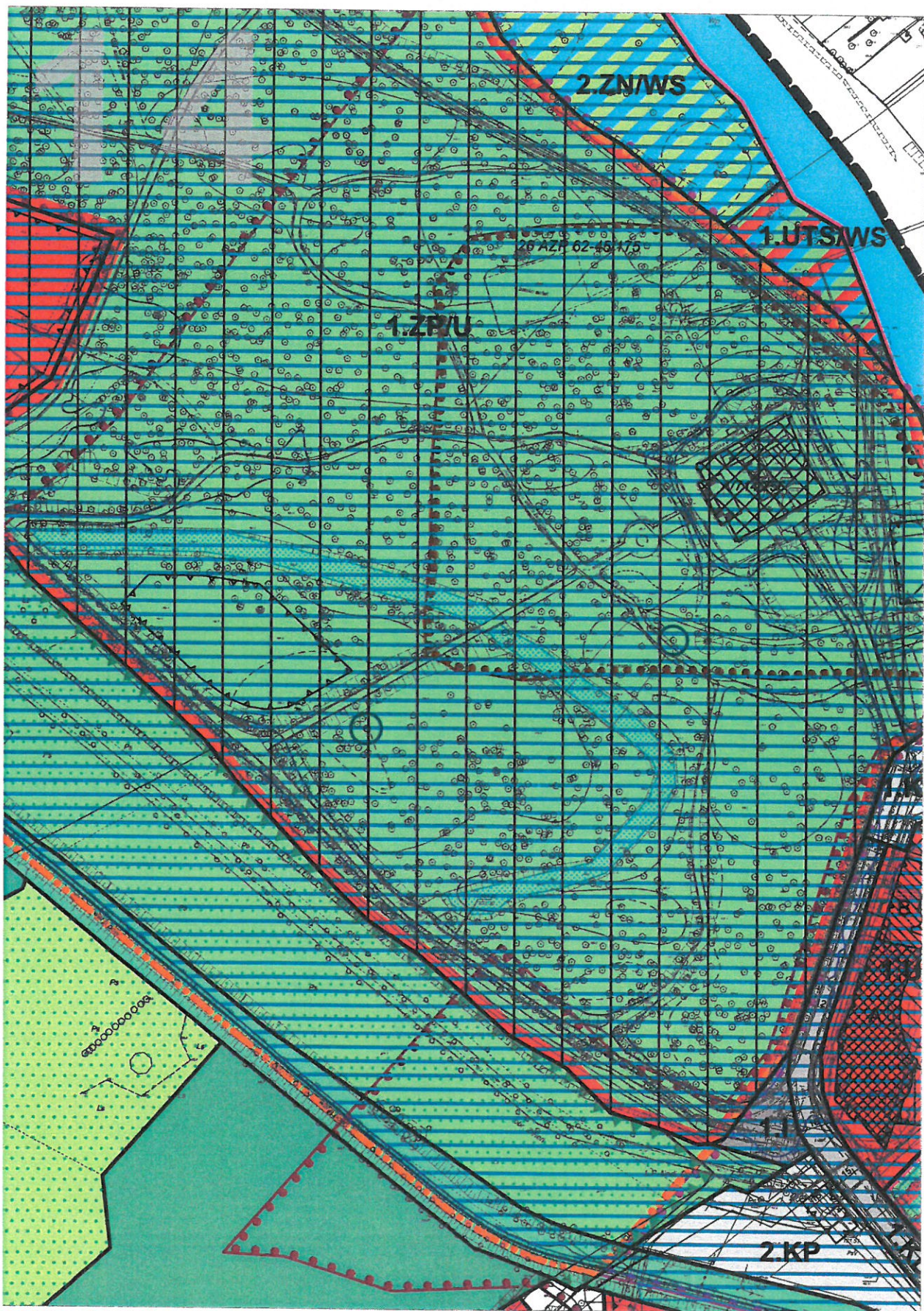


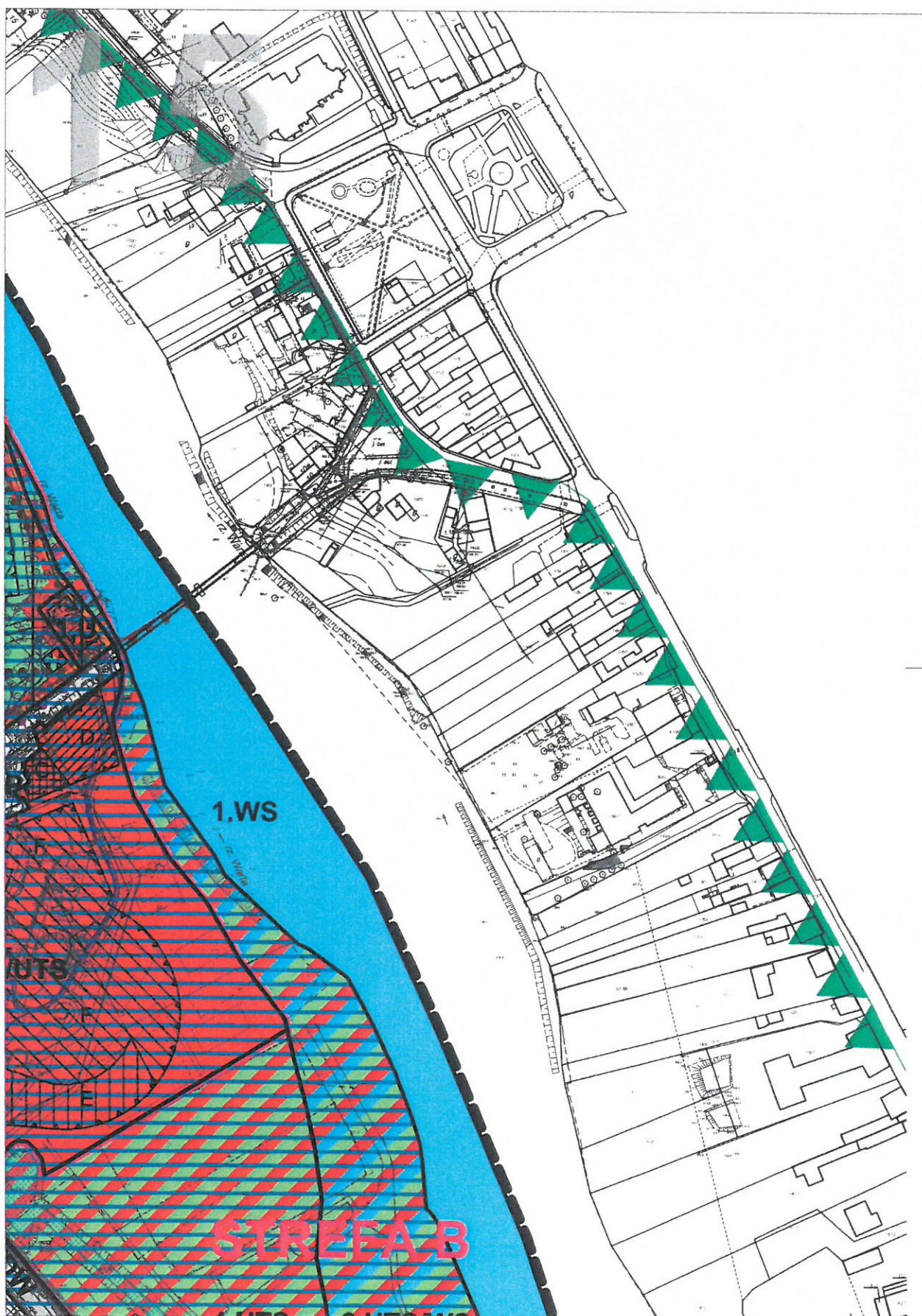
11





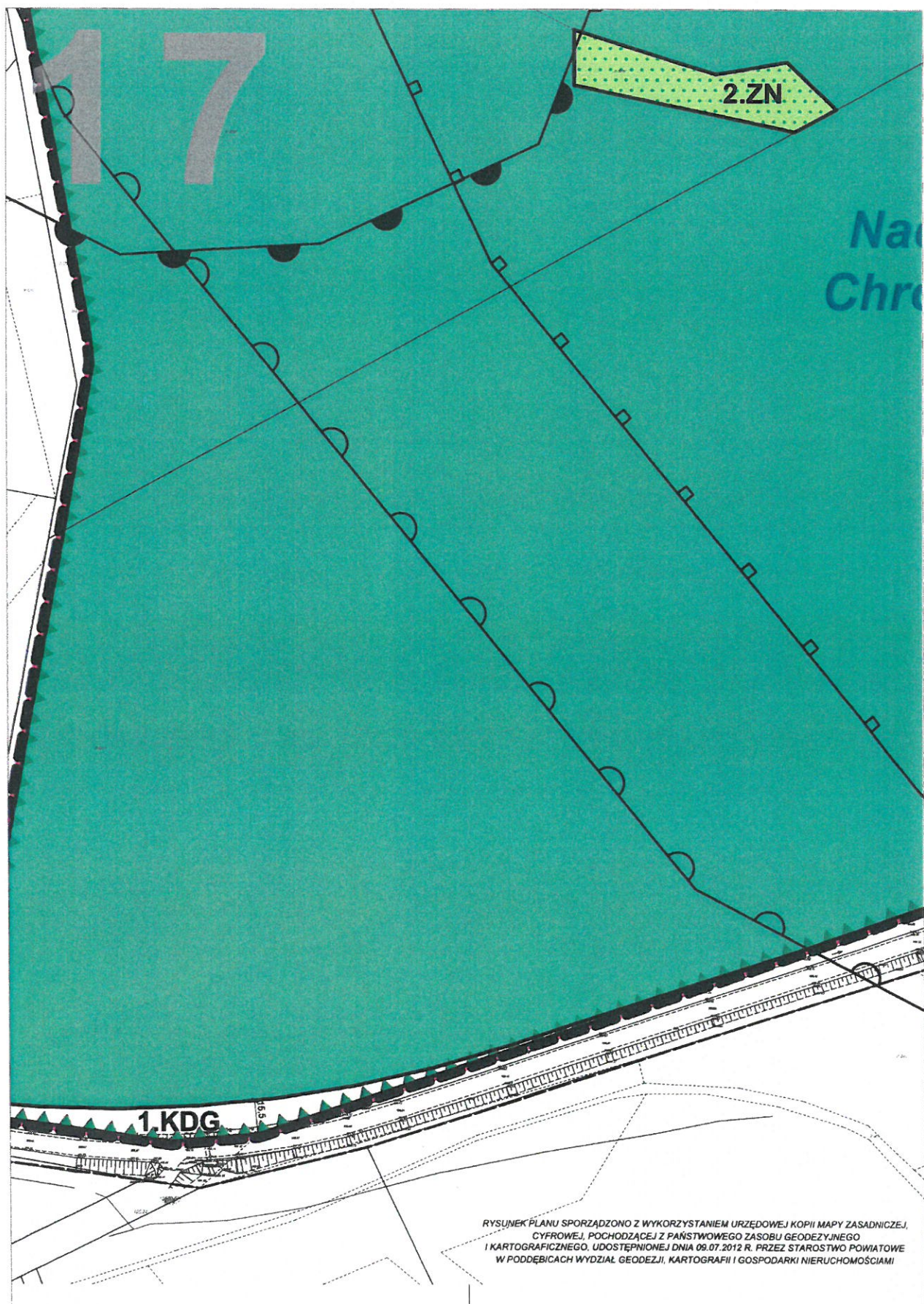


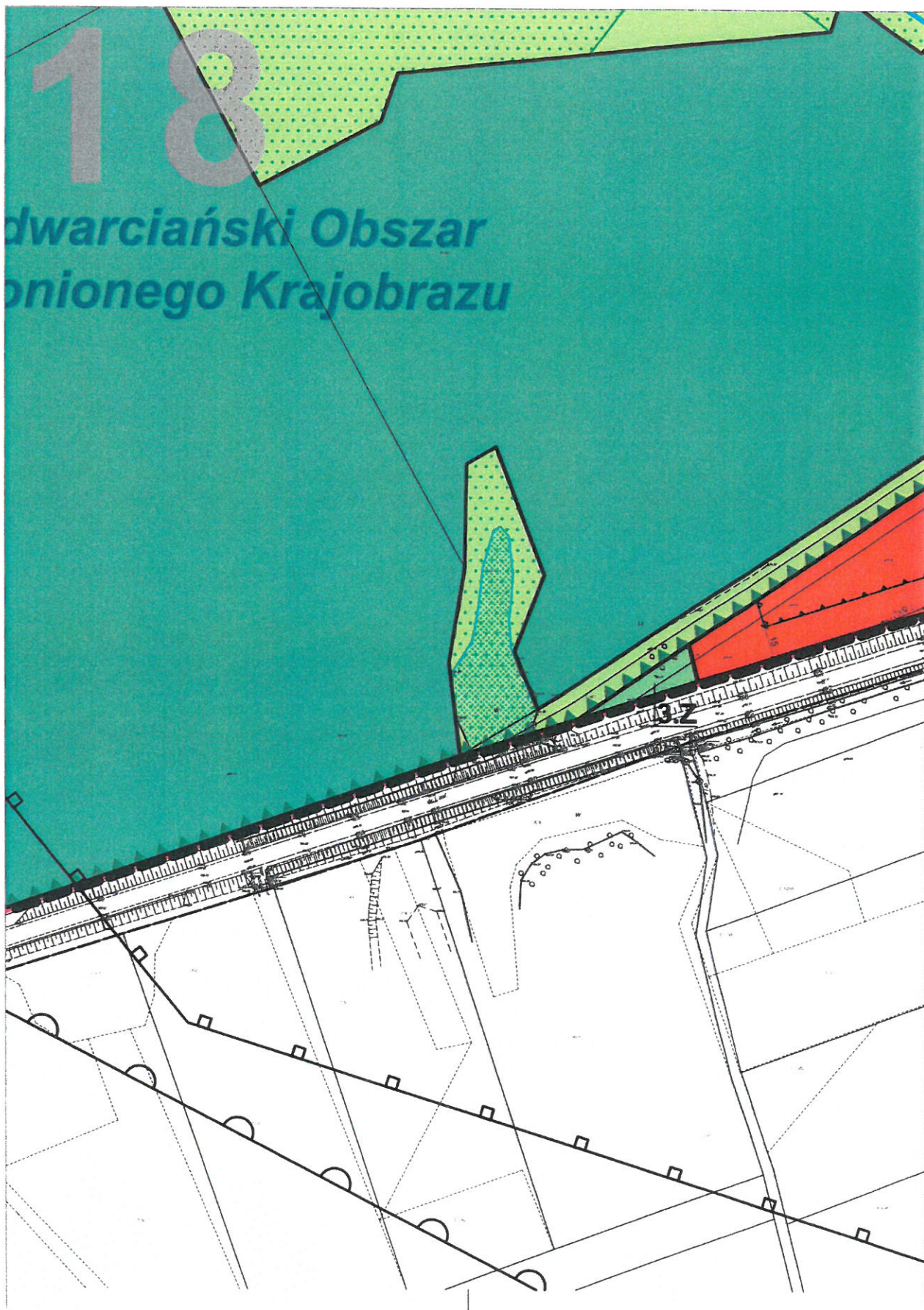


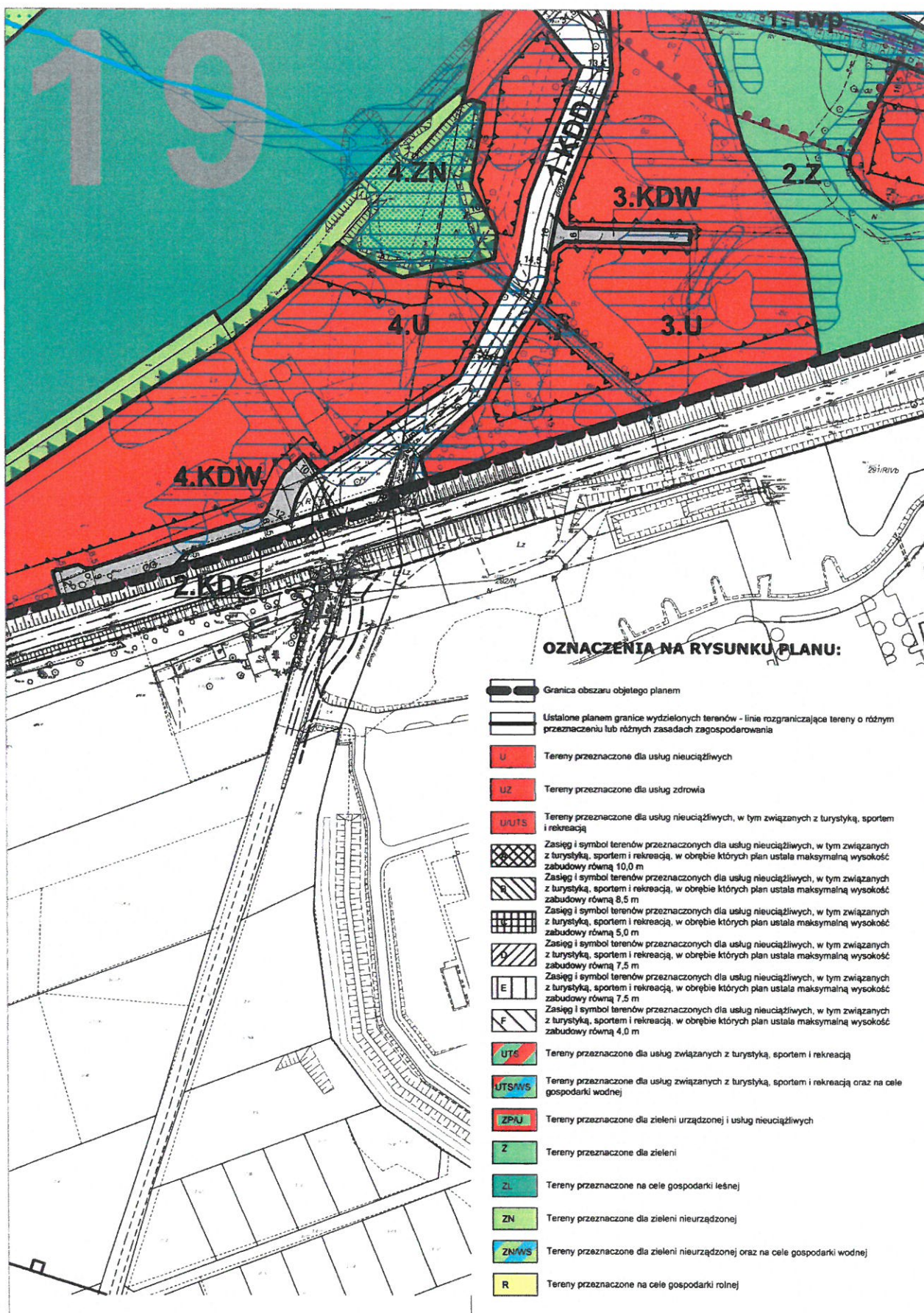


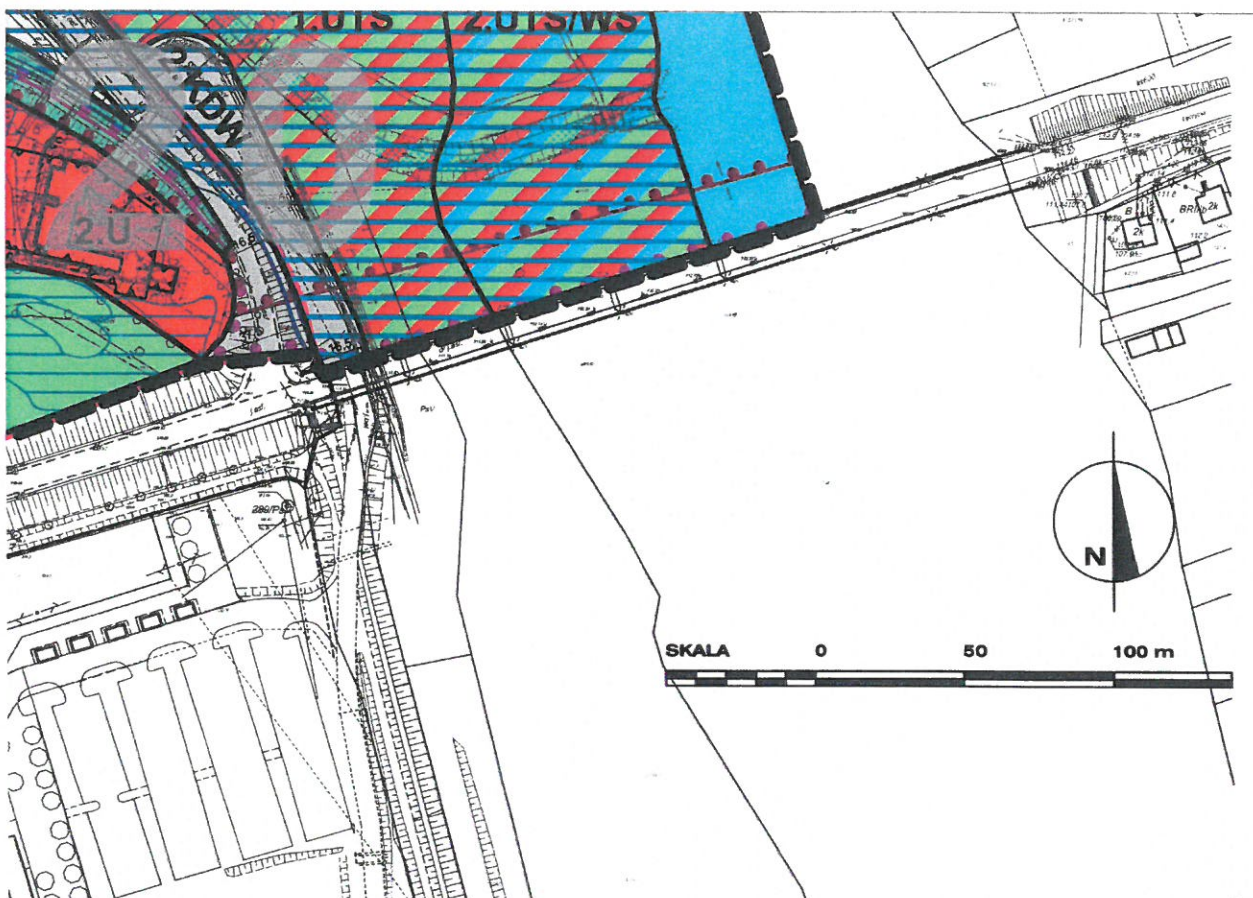
16











- Legenda:**
- WS Tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej
 - Twp Tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe
 - I Tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej
 - KDG Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne
 - KDD Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe
 - KP Tereny przeznaczone pod place publiczne
 - KDW Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne
 - Ustalone planem linie zabudowy - ściśle określone
 - Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne
 - Granica obszaru przestrzeni publicznej
 - Granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej
 - Granica strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta
 - Oznaczenia Informacyjne:**
 - Zamek wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym
 - Park zamkowy wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym
 - Granica i numer stanowiska archeologicznego
 - Granica strefy "A" ochrony uzdrowskiej
 - STREFA A Symbole stref ochrony uzdrowskiej "A" i "B"
 - Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Warty (PLB300002)

- Legenda:**
- Oznaczenie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego cały obszar planu)
 - Granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Zielen"
 - Pomniki przyrody
 - Użytki ekologiczne
 - Granica obszaru i terenu górniczego
 - Granica złóż wód termalnych "Uniejów I" WT 7929
 - Granica złóż węgla brunatnego "Uniejów" WB 431
 - Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego
 - Zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
 - Granice obszarów na których prawdopodobieństwo powodzi: jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%), jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%), jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%)
 - Wody powierzchniowe
 - Orientacyjny przebieg linii rozgraniczających dróg poza obszarem objętym planem
 - Przebieg mostów i kładek pieszych nad wodami i wałem przeciwpowodziowym
 - Orientacyjna aranżacja pasów drogowych

GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, tel. 42-6559336 fax. 42-7881021 kom. 509559268, e-mail: biurogard@gmail.com		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY UZDROWISKOWEJ "A" ORAZ CZĘŚCI STREFY UZDROWISKOWEJ "B" NA TERENIE GMINY UNIEJÓW		
Etap: uchwalenie	RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LI/418/2017 RADY MIEJSKIEJ W UNIEJÓWIE Z DNIA 23 SIERPNIA 2017 R.	Skala 1:1 000
Autorzy opracowania:	główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka - uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) udział w opracowaniu: mgr Dorota Dzierżanowska, mgr inż. arch. Joanna Mielczkowska	
Miejsce, data:	Łódź, sierpień 2017 r.	rys. nr 1

Przewodniczący Rady

 Janusz Kosmański

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/416/2017

Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia 23 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY UZDROWISKOWEJ „A” ORAZ CZĘŚCI STREFY UZDROWISKOWEJ „B” NA TERENIE GMINY UNIEJÓW

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię (w dokumencie planu stycznej)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Uniejów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Uniejowie załącznik nr 2 do uchwały nr LI/416/2017 z dnia 23 sierpnia 2017 r.	Uwagi	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	06.11.2015r.	osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o: - zmniejszenie minimalnej wielkości działki wydzielanej dla terenu 4.U do wielkości 1 000 m ² lub 1 500 m ² .	Dz. nr 75/1, 75/2, 76, Obręb Zielen	Działka nr 75/1 znajduje się w granicach terenów: 4.U, 3.Z, 4.KDW; Działka nr 75/2 znajduje się w granicach terenów: 4.U, 3.Z; Działka nr 76 położona jest w granicach terenów: 4.U, 4.KDW, 1.KDD,	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na charakter przewidzianej w planie zabudowy na terenach 3.U i 4.U. W granicach terenów 1-4.U „obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, wyłącznie takich jak: zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty (w tym: pensjonaty, restauracje, kawiarnie, obiekty usług kultury, wypożyczalnie sprzętu sportowego)”. Wnioskowana minimalna wielkość działki

							2.KDG.				1000-1500m ² jest wielkością właściwą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie dla zabudowy określonej w planie. Ponadto, zgodnie z § 8 pkt 1 Statutu Uzdrowiska Uniejów (Załącznik do uchwały Nr XXXII/182/ 2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2012 r.) powierzchnia nowowydzielanej działki w granicach Strefy „A” ochrony uzdrowiskowej została przyjęta na poziomie 0,25 ha.
2	09.11.2015r. (nadano dn. 03.11. 2015r)	osoba fizyczna	Składająca uwagę wnosi o: -zakwalifikowanie działki nr 11 jako 4.U.	Dz. nr 11, Obręb 1	Działka nr 11 znajduje się w granicach terenu: 2.Z.			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stanowi: Art. 9 ust. 4. <i>Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</i> Art. 20 ust. 1. <i>Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</i> Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów działka nr 11 położona jest w granicach terenu o symbolu R2 (R2 - funkcja wiodąca: uprawy rolne, uzupełniające: zabudowa zagrodowa,

[illegible]

Przewodniczący Rady
Janusz Kosmowski

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z 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, z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

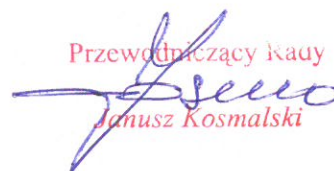
natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Uniejowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady

Janusz Kosmański

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LI/416/2017
Rady Miejskiej w Uniejowie
z dnia 23 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XXVIII/156/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” na terenie gminy Uniejów oraz uchwały Nr XXXIII/255/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 22 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/156/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2012 roku.

2. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 4 lipca do 16 sierpnia 2012 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Uniejów wywieszone było obwieszczenie Burmistrza Miasta Uniejów o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 4 lipca 2012 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a 11 lipca 2012 r. w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie do 2 sierpnia 2012 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 4 lipca 2012 r.

Do projektu planu wpłynęło siedemnaście wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Uniejów w dniu 4 lipca 2012 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poddębicach o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Uniejów zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 7 marca 2013 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii. Następnie w dniach 9 marca, 27 lipca 2015 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

W dniu 27 marca 2015 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

Burmistrz Miasta Uniejów zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 23 września do 22 października 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 października 2015 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 6 listopada 2015 r., wniesiono dwie uwagi do projektu planu.

W dniu 23 listopada 2015 r. Burmistrz Miasta Uniejów rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z dwóch uwag wniesionych do projektu planu, jedna uwaga została w części uwzględniona a w części nieuwzględniona, a jedna uwaga została w całości nieuwzględniona.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki nr 1966 obręb Uniejów podjęto decyzję o wyłączeniu jej z obszaru opracowania poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Uniejowie dnia 22 sierpnia 2016 r. uchwały Nr XXXIII/255/2016 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/156/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” na terenie gminy Uniejów.

Dnia 31 sierpnia 2016 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o zmianie uchwały w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o zmianie uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie tj. do dnia 22 września 2016 r., nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W dniu 22 listopada 2016 r. projekt planu miejscowego ponownie udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii. Następnie w dniach 11, 20 stycznia i 2 lutego 2017 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

W dniu 24 marca 2017 r. projekt planu ponownie uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Następnie, projekt planu miejscowego został w dniach od 12 kwietnia do 15 maja 2017 r. ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 kwietnia 2017 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 29 maja 2017 r., wniesiono jedną uwagę do projektu planu.

W dniu 12 czerwca 2017 r. Burmistrz Miasta Uniejów rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwagi do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wniesiona uwaga do projektu planu została w całości uwzględniona.

Burmistrz Miasta Uniejów zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Uniejowie projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na Sesji Nr 51 w dniu 23 sierpnia 2017 r. Rada Miejska w Uniejowie podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr LI/416/2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” oraz części strefy uzdrowskiej „B” na terenie gminy Uniejów.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w

Uniejowie stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/175/98 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 18 czerwca 1998 roku, wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wstęp

Potrzeba sporządzenia ww. planu miejscowego wynika bezpośrednio z obowiązku ustalonego w art. 38b Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Artykuł ten określa, iż „*gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, (...) w terminie do 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji*”.

Decyzja Ministra Zdrowia Nr 62, potwierdzająca możliwość prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze gminy Uniejów wydana została 31 sierpnia 2011 r. i w związku z nią Rada Miejska w Uniejowie 25 kwietnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXVIII/156/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” na terenie gminy Uniejów.

W związku z dynamicznym rozwojem miasta Burmistrz Miasta Uniejów wystąpił 28 marca 2013 r. o zmianę decyzji Nr 62 w zakresie powierzchni i przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”. Dnia 11 marca 2013 r. Minister Zdrowia wydał decyzję Nr 71 zatwierdzającą zmianę.

Zamiar przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu „dla miasta Uniejów wraz z obszarami ochrony uzdrowiskowej” wskazano ponadto w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów przyjętej uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 od § 16 do § 28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 od § 16 do § 28 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.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Ponadto zapisy dotyczące gospodarowania wodami znajdują się w § 16, § 20, § 23, § 25 i § 27.

Projekt planu miejscowego obejmuje grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze. Nie dotyczy to jednak chronionych gruntów rolnych, zatem nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dla gruntów leśnych o pow. 0,2537 ha, należących do Skarbu Państwa a pozostających w zarządzie Lasów Państwowych. Grunty te zostały przeznaczone w planie pod poszerzenie drogi krajowej nr 72. Zgodę na zmianę przeznaczenia ww. gruntów leśnych na cele nieleśne otrzymano Decyzją Ministra Środowiska z dnia 11 lipca 2013 r.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5 i § 12 oraz Rozdziale 4 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 3 pkt 3.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 od § 16 do § 28 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 34, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

g) prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność: osób fizycznych i prawnych, Gminy Uniejów, Skarbu Państwa, w tym będące w użytkowaniu wieczystym lub oddane w różnego typu formy zarządu lub władania. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

Grunty wyznaczone w planie pod poszerzenia drogi krajowej nr 72 będą wymagały wykupienia od właścicieli przez zarządcę drogi a pod poszerzenie drogi gminnej będą wymagały wykupienia przez gminę Uniejów.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy Rozdziału 4 dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę (§ 32 ust.

3 pkt 1), zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), ustalenie zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 34).

Ponadto, projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 od § 29 do § 31 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 (od § 29 do § 31) zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta Uniejów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, co zostało szczegółowo opisane w pkt 2 niniejszego uzasadnienia.

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 32 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 16 do § 28), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 34), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4 od § 29 do § 31).

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

Obszar objęty planem miejscowym, obejmuje strefę uzdrowiskową „A” oraz fragment strefy uzdrowiskowej „B” o powierzchni około 148 ha, położone częściowo w mieście Uniejów częściowo zaś w miejscowościach Zieleń i Człopy.

W części są to tereny niezabudowane, w tym park, tereny leśne i rolne, a w części tereny strefy zurbanizowanej (zabudowane i zagospodarowane). Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w obszarze.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni. Jednocześnie projekt planu zachowuje znaczny udział terenów zieleni oraz terenów leśnych i rolnych, konieczny dla leczenia sanatoryjnego.

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

Burmistrz Miasta Uniejów dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w marcu 2016 r.

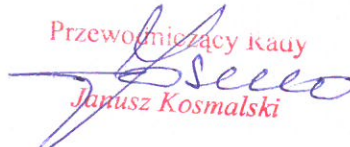
„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów” stanowi załącznik do uchwały Nr XXV/196/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów”. W analizie stwierdza się, iż realistyczny program prac planistycznych na lata 2016 - 2019 obejmuje co najmniej uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nad którymi prace są prowadzone w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A”.

4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni i w perspektywie pięciu lat może wynieść około 1,79 mln zł.

Obciążenia finansowe gminy (wynikające głównie z: konieczności wykupu nieruchomości pod poszerzenia dróg, rozbudowy gminnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz obsługi procesu planowania) zostaną zrównoważone przez zyski (wynikające z: możliwości pobrania opłaty planistycznej, wzrostu podatków od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów gminnych).

Przewodniczący Rady

Janusz Kosmański