

**UCHWAŁA Nr/...../.....
RADY GMINY UNISŁAW
z dnia r.**

w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych 337/10 (część), 337/13, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/18, 337/25, 337/26 obręb Unisław, gmina Unisław

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 37ea ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Unisław przyjętego Uchwałą Nr XXIV/179/17 Rady Gminy Unisław z dnia 19 czerwca 2017 r., Rada Gminy Unisław uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się „**Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych 337/10 (część), 337/13, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/18, 337/25, 337/26 obręb Unisław, gmina Unisław**”, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:500, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
 - 1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.

§2. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji;
 - b) części podziemnych budynków w granicach planu;
 - c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż:
 - 1,0 m takich części budynków, jak: pochylnie, rampy,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§3. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi zgodnie z § 5.

§5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

4. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się obowiązki:

1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

3. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

4. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 8.

5. Ustala się zakaz lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

3. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojazdów, dojazdów i infrastruktury technicznej.

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:

- 1) działek pod drogi;
- 2) działek pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 2,0 m;
 - c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali usługowych z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, stolarni, lakierni i ślusarni.
4. Zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, a także nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1U** z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** zlokalizowanej w granicach planu.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1U** dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość: 6,0 m;
 - b) projektowanie ścież narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - c) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach min. 12,5 m x 12,5;
3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: dla budynków i lokali usługowych – min. 3 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 3) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo min. 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego;
 - 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 16.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę oraz budowę nowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.

4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt. 1 i 3;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm.

5. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania do ziemi nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN, nN;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych;
- 3) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;
- 4) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

7. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm;
- 3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 4;
 - 2) dopuszcza zaopatrzenie w energię ciepłą z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz obowiązek budowy nowych sieci jako podziemnych.
10. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- 1) w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt. 2 - 4;
 - 2) ograniczenie mocy, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy urządzeń zamontowanych na budynkach;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę;
 - 4) w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§13. Ustalenia dla **terenu usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, parkingi, infrastruktura techniczna.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: maks. 10,0 m,
 - b) dla budowli: maks. 13,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,35;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2 pkt 3.

§14. Ustalenia dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

- §15.** Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.
- §16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Unisław.
- §17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Unisław

/ - /

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY UNISŁAW
Z DNIA R.

Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Unisław przyjętego Uchwałą Nr XXIV/179/17 Rady Gminy Unisław z dnia 19 czerwca 2017 r., zgodnie z ustaleniami którego przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie funkcjonalnej oznaczonej jako „D” – strefa produkcji rolniczej i osadnictwa. W strefie „D” studium ustala potencjalne tereny rozwojowe dla funkcji usługowo-produkcyjnych we wsi Unisław na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa. W planie przewidziano także teren komunikacji drogowej publicznej – drogę dojazdową.

Zgodnie z art. 15 ww. ustawy Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu mają na celu w szczególności umożliwienie zagospodarowania terenu działek o nr ewid. 337/13, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/18, 337/25, 337/26 zgodnie z planami inwestycyjnymi właściciela, co pozwoli na pełne wykorzystanie posiadanego prawa własności, z wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy oraz geometrię dachów.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez planowaną realizację inwestycji uzupełniającej stanowiącej zgodnie z ustawową definicją inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej. Inwestycją uzupełniającą jest teren drogi dojazdowej obejmujący budowę drogi obsługującej teren usługowy i jej włączenia do ul. Toruńskiej (drogi wojewódzkiej) w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji głównej i jej połączenia z istniejącym układem drogowym. Zakres inwestycji uzupełniającej zgodny jest z wymogami art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. służyć będzie obsłudze inwestycji głównej..

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Na terenie objętym planem występują grunty orne klasy II i III, w związku z tym zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty te zlokalizowane są w obszarze zainwestowanym miejscowości Unistaw, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Stwierdzono, że dalsze użytkowanie rolnicze sąsiednich gruntów o wysokich klasach

bonitacyjnych na tym terenie staje się nieekonomiczne. Wobec tego, zdecydowano o przeznaczeniu gruntów tych gruntów na cele nierolnicze.

W planie nie zaistniała konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego, gdyż na obszarze nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami określono wymaganą ilość miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Dokonano uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określa zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Wójt Gminy Unisław nie sporządził analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie przedmiotowego planu nie wynika zatem z ustaleń ww. analizy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) na terenach aktualnie zabudowanych oraz tych, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. Nie przewiduje się dochodów z tytułu sprzedaży terenów gminnych, ani z tytułu opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej. Nie przewiduje się wystąpienia wydatków gminy związanych z wykupem terenów pod realizację ww. zadań. Nie przewiduje się także wydatków z tytułu odszkodowań.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Unisław
z dnia r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

W przypadku zaistnienia konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, odbywać się ono będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej;
- 2) dotacje unijne oraz samorządu województwa;
- 3) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;
- 4) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)