



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI STREFY
UZDROWISKOWEJ „B” NA TERENIE MIASTA UNIEJÓW
I MIEJSCOWOŚCI CZŁOPY, SPYCIMIERZ, ZIELEŃ I FRAGMENTU
STREFY UZDROWISKOWEJ „C” W MIEJSCOWOŚCI ZIELEŃ**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: umowa nr ZP.272.24.2014 zawarta w dniu 24 listopada 2014 r.
z Gminą Uniejów wraz z aneksami

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu
mgr inż. **Sylwia Miszczak** - projektant planu

Łódź, sierpień 2020 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Uniejowie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.), 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, ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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 r., 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń.

2. Uchwała dotyczy obszaru strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr VII/68/2019 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXVIII/438/2014 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń - oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 463 ha, co stanowi 3,6% powierzchni gminy.

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

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2 000, 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 części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń - 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. Ilećroć 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 lub placu publicznego;
- 4) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć kolory w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, ugru, umbry, sepii, ochry, sieni palonej, rudego, bursztynowego, khaki, zgniłej zieleni;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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;
- 7) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 8) **nadzorze archeologicznym** - należy przez to rozumieć, rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 9) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;

- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzona wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub placu publicznego, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 17) **reklamie odbijającej światło** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna dzięki odbijaniu światła na nie padającego;
- 18) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 19) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 20) **reklamie wielkogabarytowej** - należy rozumieć wielkopowierzchniowe (powyżej 5,0 m²) urządzenia reklamowe wolnostojące, trwale związane z gruntem lub umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego albo ogrodzeniu.
- 21) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne (to jest: tereny dróg publicznych oraz tereny publicznie dostępnych gminnych ciągów pieszo - jezdnych i parków a także tereny nieczynnych cmentarzy historycznych przeznaczone dla zieleni urządzonej) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 22) **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;
- 23) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Uniejowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń;
- 24) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 25) **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 tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

- 26) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, finansowaną w całości lub części przez administrację samorządową lub rządową, w tym przy wykorzystaniu środków pomocowych;
- 27) **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 oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, przy czym ustalone w planie maksymalne wysokości budynków lub zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 28) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony 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) na terenie **miasta Uniejów**:

- a) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) oznaczone symbolem **M/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych o charakterze śródmiejskim,
- c) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) oznaczone symbolem **MNk** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej w strefie krawędziowej doliny rzeki Warty,
- e) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- f) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) oznaczone symbolem **ML** - tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
- h) oznaczony symbolem **RM** - teren przeznaczony dla zabudowy zagrodowej,
- i) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej,
- j) oznaczone symbolem **UO** - tereny przeznaczone dla usług oświaty,
- k) oznaczony symbolem **UK** - teren przeznaczony dla obiektów kultu religijnego,

- l) oznaczone symbolem **UTS** - tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją,
- m) oznaczone symbolem **PU** - tereny przeznaczone na cele magazynowo - składowe i usługowe,
- n) oznaczone symbolem **ZP** - tereny przeznaczone dla publicznie dostępnych parków,
- o) oznaczony symbolem **ZP/U** - teren przeznaczony dla publicznie dostępnych parków oraz usług,
- p) oznaczone symbolem **ZPc** - tereny nieczynnych cmentarzy historycznych przeznaczone dla zieleni urządzonej,
- q) oznaczony symbolem **ZP/WS** - teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej,
- r) oznaczone symbolem **Z** - tereny przeznaczone dla zieleni,
- s) oznaczone symbolem **ZN/WS** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej,
- t) oznaczony symbolem **Rz/WS** - teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej w postaci trwałych użytków zielonych oraz na cele gospodarki wodnej,
- u) oznaczone symbolem **WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej,
- v) oznaczone symbolem **Twp** - tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe,
- w) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej,
- x) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej,
- y) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi publiczne,
- z) oznaczone symbolem **KSU** - tereny przeznaczone pod parkingi publiczne z dopuszczeniem usług,
- aa) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - oznaczone symbolem **KDG** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne,
 - oznaczony symbolem **KDZ** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - zbiorczą,
 - oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - oznaczone symbolem **KP** - tereny przeznaczone pod plac publiczny,
 - oznaczone symbolem **KDX** - tereny przeznaczone pod publicznie dostępne gminne ciągi pieszo - jezdne,
 - oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
 - oznaczony symbolem **KDR** - teren przeznaczony pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- bb) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
 - oznaczone symbolem **W** - tereny przeznaczone dla wodociągowej infrastruktury technicznej,
 - oznaczone symbolem **K** - tereny przeznaczone dla kanalizacyjnej infrastruktury technicznej,

- oznaczone symbolem **IT** - teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej w zakresie łączności,
- 2) na terenie **gminy Uniejów**:
- a) oznaczony symbolem **MW** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - d) oznaczone symbolem **RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej,
 - e) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług,
 - f) oznaczony symbolem **U/MN** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) oznaczone symbolem **Twp** - tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe,
 - h) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej,
 - i) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej,
 - j) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - oznaczony symbolem **KDG** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - główną,
 - oznaczony symbolem **KDZ** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - zbiorczą,
 - oznaczony symbolem **KDL** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
 - oznaczone symbolem **KDR** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
 - a) zakaz:
 - posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
 - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego),
 - b) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
 - 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 obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tej linii na zasadach takich, jakie obowiązują dla nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - obowiązujące linie zabudowy dotyczą budynków o funkcji podstawowej, takich jak budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno - usługowe; w przypadku lokalizowania budynków o funkcji pomocniczej, takich jak budynki gospodarcze i garażowe, ściśle określoną linię zabudowy należy traktować tak, jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 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 wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,5 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - ocieplenia i okładziny zewnętrzne dla budynków istniejących;
 - elewacja frontowa nowego budynku - z zastrzeżeniem lit. b - lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii, co najmniej na 60% swojej długości,
 - na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku - z zastrzeżeniem lit. b - należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - zabudowę w sąsiedztwie terenów ZL - lokalizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenach oznaczonych symbolami: 1_1.MN, 1_9MN, 1_19.MN, 1_24.MN, 1_27.MN, 1_28.MN, 1_30.MN, 1_33.MN, 1_36.MN, 1_37 MN, 1_1-1_13.M/U, 1_9.MNU, 1_10.MNU, 1_17.U oraz z zastrzeżeniem § 20 ust. 2 części terenu 1_2.MNK.
- e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
- obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu i imprez,

- wielkogabarytowych obiektów reklamowych, lokalizowanych na czas odbywających się wystaw, pokazów i imprez oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną,
 - obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na terenach 1_2.UO, 1_1.UTS, 1_1.KSU i 1_2.KSU przy czym obiekty te mogą mieć charakter całoroczny,
 - kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej,
 - obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
- 2) w zakresie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których:
- a) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie dopuszcza się:
 - prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych,
 - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w stanie istniejącym jest mniejszy niż ustalony w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w stanie istniejącym jest wyższy niż ustalony w planie, dopuszcza się w ramach przebudowy, odbudowy i remontu zachowanie istniejących parametrów;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przesłowych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych,
 - b) nakaz:
 - stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 1,8 m - z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - stosowania ogrodzeń w formie żywopłotu lub żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m, wykonanych z betonu lub cegły ceramicznej lub kamienia lokalnego (wapiennego) lub piaskowca oraz słupków i innych elementów ogrodzenia wykonanych z cegły ceramicznej lub kamienia lokalnego (wapiennego) lub piaskowca, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - zapewnienia przejść i przepustów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości - w celu umożliwienia migracji zwierząt, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń placów zabaw oraz ogrodzeń towarzyszących terenowym urządzeniom sportu i rekreacji,
 - c) dopuszcza się:

- w terenach boisk i urządzeń sportowych lokalizację ogrodzeń o wysokości całkowitej większej niż 1,8 m,
 - w terenach boisk i urządzeń sportowych lokalizację ogrodzeń tzw. „piłkołapów” i „piłkochwyty” o maksymalnej wysokości 6 m,
 - w terenach związanych z produkcją rolną stosowanie ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
- 4) w zakresie kształtowania elewacji budynków:
- a) zakaz:
- stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów oraz okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,
 - lokalizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej budynków,
 - ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych,
- b) nakaz:
- kształtowania elewacji poprzez stosowanie zasad symetrii, podziałów i osi kompozycyjnych dla otworów okiennych,
 - stosowania do wykończenia elewacji budynków, tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach, gzymsach, narożnikach i nadprożach oraz drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy,
- c) dopuszcza się:
- kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - iluminację obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem, pod warunkiem stosowania do iluminacji światła białego,
 - stosowanie markiz niezasłaniających detali architektonicznych budynku;
- 5) w zakresie dachów:
- a) zakaz:
- stosowania dachów płaskich na budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - stosowania dachów mansardowych,
- b) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- c) dopuszcza się:
- możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° - 30° w budynkach innych niż frontowe;
- 6) w zakresie obszarów przestrzeni publicznej i terenach o charakterze publicznym:

a) nakaz stosowania:

- ujednoliconej kolorystyki oraz formy obiektów małej architektury (takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, parasole, altany) - z zastrzeżeniem ustaleń § 6, przy czym nakaz nie dotyczy takich elementów jak: urządzenia placów zabaw i urządzenia boisk sportowych,
- ujednoliconego systemu oświetlenia i jednego typu latarni, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4,
- ujednoliconych kolorystycznie parasoli i markiz w granicach strefy centrum miasta Uniejowa, w kolorze: ciemnej zieleni, ciemnego brązu, beżu lub kremowym, przy czym dla danego obiektu należy stosować maksymalnie dwa z wymienionych kolorów,

b) dopuszcza się eksponowania na parasolach i markizach znaków reklamowych wyłącznie na lambrekinach.

2. W obszarze objętym planem ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń § 6, następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam:**

1) zakaz lokalizowania:

- a) wielkogabarytowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w terenach zieleni oraz w terenach komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod plac publiczny, drogi wewnętrzne, publicznie dostępne gminne ciągi pieszo - jezdne oraz drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych „odbijających światło”, emitujących projekcje świetlne i elementy ruchome, neonów oraz emitujących światło o zmieniającym się natężeniu, błyskowe lub pulsujące, ekranów LED a także tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w ostrych, agresywnych kolorach,
 - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych niezwiązanych z działalnością występującą na danym terenie; dopuszcza się umieszczanie drogowskazów kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać,
 - e) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na pergolach i innych elementach ażurowych budynków,
 - f) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości 50 m od skrzyżowań;
- 2) nakaz zachowania przy lokalizowaniu tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w granicach terenów oznaczonych symbolami 1_7.U i 1_1.UK, przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) nakaz stosowania w granicach dróg publicznych, przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6, lokalizowanie:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych informujących o realizacji inwestycji ze środków funduszy europejskich i innych środków pochodzących ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi;
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących, w tym w formie totemów, o wysokości nieprzekraczającej 4 m² i maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 4 m²,

- c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 4 m²,
 - d) oddzielnych liter, neonów i znaków firmowych montowanych do elewacji budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²,
 - e) szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku) o powierzchni nieprzekraczającej 1 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,5 m,
 - f) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²;
- 5) w granicach strefy centrum miasta Uniejowa dopuszcza się lokalizowanie:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²,
 - b) oddzielnych liter, neonów i znaków firmowych montowanych do elewacji budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 1 m²,
 - c) szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku) o powierzchni nieprzekraczającej 1 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,5 m,
 - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, z zachowaniem maksymalnej wielkości nieprzekraczającej 1 m²;
- 6) w obrębie terenów 1_2.MNk - 1_13.MNk, 1_10.M/U, 1_13.M/U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_1.U/MN i 1_2.U/MN zakaz lokalizowania od strony rzeki Warty:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków innych niż oddzielne litery, neony i znaki firmowe, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach.

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

- 1) nakaz przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 (Dolina Środkowej Warty - PLB 300002) - oznaczonych na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych
- 2) nakaz przestrzegania na terenach położonych w zasięgu Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - oznaczonych na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych,
- 3) nakaz 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 ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych,
- 4) zakaz lokalizowania: w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,

- d) zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - e) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizowania w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m:
- a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - e) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- jedynie pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
- a) inwestycji służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak urządzenia infrastruktury technicznej i wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - b) inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
- a) inwestycji służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak urządzenia infrastruktury technicznej i wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - b) inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć służących racjonalnej gospodarce leśnej w celu poprawy stanu środowiska,
 - d) zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - e) zabudowy usługowej, w tym w szczególności szpitali, obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - f) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - g) zabudowy magazynowej lub składowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - h) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - i) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin, z zastrzeżeniem, iż dotyczą wyłącznie naturalnych surowców leczniczych,
 - j) budowli przeciwpowodziowych,
 - k) zalesień,
 - l) gospodarowania wodą w rolnictwie polegającego na melioracji terenów,

- m) gospodarowania wodą w rolnictwie polegającego na realizacji zbiorników wodnych lub stawów,
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- 9) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) nakaz ochrony naturalnych zbiorowisk roślinnych rosnących w dolinie rzeki Warty oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych,
 - b) zakaz stosowania, przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru,
- 10) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 48 ust. 4 pkt 2 lit. g, h, i oraz § 64 ust. 4 pkt 2 lit. c, d - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej, przy czym dopuszczenie nie dotyczy terenów zlokalizowanych w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
- a) dla terenów MN i MNk - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów UO - jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów M/U, MN/U i U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - e) dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - f) dla terenów UTS, ML, ZP, ZP/WS i Rz/WS - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 12) w zakresie ochrony powietrza nakaz zaopatrywania w ciepło na zasadach określonych w § 48 ust. 4 pkt 4 i § 64 ust. 3 pkt 4,
- 13) w zakresie ochrony ziemi usuwania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 14) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się, w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych, lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania linii z uwzględnieniem ustaleń § 48 ust. 4 pkt 5 oraz § 65 ust. 4 pkt 5.

§ 6.1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz ochrony następujących, oznaczonych na rysunku planu, **obiektów wpisanych do rejestru zabytków** nieruchomości województwa łódzkiego:

- 1) kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP i Św. Floriana w Uniejowie - wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A - 44/424 z dnia 12.12.1953 r. oraz A/245/104 z 21.10.1967 r.;
- 2) dworku w Uniejowie - wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/360/102 z dnia 10.08.1984 r.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące, oznaczone na rysunku planu, **objekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, objęte ochroną prawną:

- 1) dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i Św. Floriana w Uniejowie z 1901 r., Plac Kolegiacki;
- 2) cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia wraz z ogrodzeniem w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana, I poł. XIV w., Plac Kolegiacki;
- 3) cmentarz żydowski w Uniejowie z lat 70. XIX w., ul. Jana Pawła II;
- 4) budynek mieszkalny, z XIX/XX w., Rynek 7 - 8;
- 5) budynek mieszkalny, sprzed 1914 r., Rynek 12;
- 6) budynek mieszkalno - usługowy sprzed 1914 r., Rynek 13;
- 7) budynek mieszkalny z II poł. XIX w., ul. Bogumiła 2;
- 8) budynek mieszkalny sprzed 1914 r., ul. Bogumiła 4;
- 9) budynek mieszkalny z XVIII/XIX w., ul. Bogumiła 11;
- 10) budynek mieszkalny z ok. II poł. XIX w., ul. Bogumiła 18;
- 11) budynek mieszkalny sprzed 1908 r., ul. Bogumiła 22/24;
- 12) budynek mieszkalny z 1880 r., ul. Bogumiła 30;
- 13) budynek mieszkalny z pocz. XX w., ul. Bogumiła 56;
- 14) budynek gospodarczy z 1928 r., ul. Bogumiła 56;
- 15) kapliczka - figura Chrystusa Króla z 1933 r., ul. Błogosławionego Bogumiła;
- 16) budynek mieszkalny z kuźnią z ok. 1910 r. obecnie budynek mieszkalny, ul. Dąbska 14;
- 17) budynek mieszkalny z XIX/XX w., ul. Kilińskiego 1;
- 18) budynek mieszkalno - usługowy sprzed 1914 r., ul. Jana Kilińskiego 2-4/ Rynek;
- 19) cmentarz przykościelny parafialny, ob. nieczynny z XV w., ul. Kilińskiego;
- 20) budynek mieszkalny z końca XIX w., ul. Owczarka 6;
- 21) budynek mieszkalny z pocz. XX w., ul. Rzeczna 18;
- 22) historyczny układ przestrzenny Uniejowa z XIII/XIV w.

3. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach - nakaz przestrzegania przepisów odrębnych;
- 2) w odniesieniu do **budynków wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w ust. 1 nakaz ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w odniesieniu do **obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków**:
 - a) nakaz dostosowania wszelkich działań inwestycyjnych do wymogów określonych w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) nakaz ochrony: gabarytów budynków, pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów budowlanych/wykończeniowych, wystroju architektonicznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej (materiał, wielkość, podział, kolorystyka), kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego,
 - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej,
 - d) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (w celu ochrony wystroju architektonicznego - detalu i materiału elewacji),
 - e) zakaz użycia materiałów wykończeniowych powodujących zatarcie cech historycznych zabytku;
- 4) w odniesieniu do **zabytkowych cmentarzy**:
 - a) nakaz ochrony: historycznej kompozycji przestrzennej, w tym kompozycji zieleni, historycznego drzewostanu i zieleni, historycznych elementów małej architektury, nagrobków i ogrodzeń,
 - b) zakaz usuwania drzew,
 - c) zakaz usuwania krzewów, na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzoną pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin;
- 5) w odniesieniu do **strefy ochrony układu historycznego miasta Uniejowa**:
 - a) nakaz dostosowania wszelkich działań inwestycyjnych do wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki na zabytkami,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie formy architektonicznej,
 - c) nakaz zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania publicznych dróg, ulic i placów,
 - d) nakaz zachowania i eksponowania historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej,
 - e) nakaz zachowania dominant wysokościowych oraz innych dominant i subdominant przestrzennych objętych strefą ochrony ekspozycji ,
 - f) nakaz zachowania istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych w przypadku adaptacji i modernizacji zabudowy,
 - g) zakaz zmiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,
 - h) zakaz stosowania stosowania na elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

- i) dopuszczenie realizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach budynków jedynie pod warunkiem wbudowania ich w ścianę oraz wykonania widocznych elementów skrzynki w barwie elewacji, w którą są wbudowane.
- 6) w odniesieniu do **strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta**:
 - a) zakaz prowadzenia inwestycji mających negatywne oddziaływanie na ekspozycję zabytkowego zespołu zamkowo - parkowego, kościoła pw. Wniebowzięcia NMP i Św. Floriana oraz panoramy miasta Uniejowa,
 - b) zakaz stosowania banerów reklamowych, reklam umieszczanych na dachach budynków lub na ich ścianach, ogrodzeniach lub drzewach, a także lokalizacji tablic reklamowych wolnostojących o powierzchni przekraczającej 2 m²,
 - c) zakaz wznoszenia obiektów inżynierskich powodujących zaburzenie ekspozycji (w tym masztów, słupów itp.);
- 7) w odniesieniu do **zabytków archeologicznych**:
 - a) dla stanowisk archeologicznych obszarowych - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) dla archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7.1. W granicach objętych planem, **obszarami przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są, wyznaczone na rysunku planu:

- 1) teren przeznaczony dla usług kultu religijnego - oznaczony symbolem **1_1.UK**;
- 2) teren przeznaczony dla publicznie dostępnych parków oraz usług - oznaczony symbolem **1_1.ZP/U**;
- 3) tereny przeznaczone dla publicznie dostępnej zieleni urządzonej - oznaczone symbolami **1_4.ZP, 1_5.ZP i 1_6.ZP**;
- 4) teren nieczynnego cmentarza historycznego przeznaczonego dla zieleni urządzonej - oznaczony symbolem **1_2.ZPc**;
- 5) teren przeznaczony pod drogi publiczne dojazdowe - oznaczony symbolem **1_34.KDD**;
- 6) część terenu przeznaczonego dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej - oznaczony symbolem **1_1.ZP/WS**;
- 7) część terenu przeznaczonego pod plac publiczny- oznaczony symbolem **1_1.KP**;
- 8) część terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dojazdowe - oznaczonych symbolami **1_35.KDD i 1_42.KDD**;
- 9) część terenu przeznaczonego pod drogi publiczne lokalne - oznaczony symbolem **1_5.KDL**.

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

- 1) tereny przeznaczone dla publicznie dostępnej zieleni urządzonej - oznaczone symbolami **ZP**;
- 2) tereny nieczynnych cmentarzy historycznych przeznaczonych dla zieleni urządzonej - oznaczonych symbolami **ZPc**;
- 3) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami **KDG, KDZ, KDL** i **KDD**;
- 4) tereny przeznaczone pod publiczne ciągi pieszo - jezdne - oznaczone symbolem **KDX**.

3. W ramach kształtowania **obszarów przestrzeni publicznej** oraz **terenów o charakterze publicznym** - określonych w ust. 1 i 2 - ustala się:

- 1) nakaz przestrzegania ustaleń § 4;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych lub religijnych;
- 3) zakaz instalowania reklam - z zastrzeżeniem ustaleń § 4, z wyjątkiem tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,6 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów administracji - 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 na jeden urząd;
- 4) dla obiektów handlowych - 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni - 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla targowisk - 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca postojowego na stoisko;
- 7) dla szkół - 3 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 8) dla restauracji i kawiarni - 3 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych, jednak nie mniej niż 3 na jeden zakład;
- 9) dla przychodni zdrowia:
 - a) rejonowych - 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) pozostałych - 2 miejsc postojowych na gabinet;
- 10) dla klubów i domów kultury - 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków - 4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) dla kościołów - 1 miejsca postojowego na 100 mieszkańców;

- 14) dla cmentarzy - 7 miejsc postojowych na 1 ha powierzchni;
- 15) dla pozostałych usług - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 16) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsca postojowego na 1 budynek rekreacyjny.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 4, 5, 10, 11, 13 i 16 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dla kościołów, cmentarzy, szkół oraz innych budynków przeznaczonych dla usług publicznych dopuszcza się urządzenie obsługujących je parkingów lub miejsc postojowych w granicach terenów publicznych.

5. W przypadku inwestycji polegających na zwiększeniu do 10% powierzchni użytkowej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych.

6. W obrębie terenów dróg gminnych lokalnych, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

7. Wyznacza się, dla obiektów określonych w pkt 2 konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową - w ramach wskazanej liczby miejsc postojowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

8. Dopuszcza się lokalizację zbiorczego parkingu powierzchniowego zaspokajającego potrzeby postojowe więcej niż jednego obiektu.

9. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie przepuszczalnych i półprzepuszczalnych nawierzchni parkingowych.

§ 9. W granicach - wskazanych na rysunku planu - stref ochrony uzdrowiskowej „B” i „C” 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 wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisach aktów prawa miejscowego.

§ 10.1. W granicach obszaru objętego planem występują - oznaczone na rysunku planu - teren i obszar górniczy Uniejów I, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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

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

§ 11.1. 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 ($p=10\%$);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),

- 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 ($p=0,2\%$);
- 5) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość odbudowy istniejącej zabudowy wyłącznie w terenach **1_1.MN/U** oraz **1_7.ML**, gdzie głębokość zalewu, w przypadku wystąpienia powodzi o prawdopodobieństwie $p=1\%$, jest mniejsza bądź równa 0,5 m i pod następującymi warunkami:

- 1) budynek nie będzie posiadał podpiwniczenia;
- 2) poziom posadzki budynku zostanie wyniesiony min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej $p=1\%$;
- 3) urządzenia pozostające pod napięciem umieszczone zostaną co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej $p=1\%$;
- 4) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych.

4. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W granicach - wskazanej na rysunku planu - strefy 100 m od linii brzegowej rzeki Warty obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej.

§ 13. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla nowo wydzielanych działek określa się - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) minimalną powierzchnię:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej - 500 m²,

- dla zabudowy magazynowej, składowej - 3000 m²,
 - dla pozostałych obiektów - 500 m²;
 - b) minimalną szerokość frontów działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 90 stopni;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń szczegółowych;
 - 4) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb;
 - 5) 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, placów publicznych, ciągów pieszo - jezdnych oraz innych terenów o charakterze publicznym wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

§ 15.1. 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 ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów: **MN, MN/U, U/MN, U, UTS i PU** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0,1%.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów na obszarze miasta Uniejów

§ 17.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.MW, 1_2.MW, 1_3.MW, 1_4.MW, 1_5.MW i 1_6.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w parterach budynków;
- 2) remont i przebudowę-istniejącej zabudowy usługowej;
- 3) lokalizację altan i wiat śmietnikowych;
- 4) w obrębie terenów **1_2.MW, 1_5.MW i 1_6.MW** - lokalizację zespołów garaży;
- 5) w obrębie terenu **1_1.MW** - lokalizację zespołów parkingów, w tym także ogólnodostępnych;
- 6) w obrębie terenów **1_2.MW i 1_5.MW** - lokalizację budynków gospodarczych.

3. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:

- a) w obrębie terenu **1_1.MW** - minimalnie $i=1,0$, maksymalnie $i=1,8$,
 - b) w obrębie terenu **1_2.MW** - minimalnie $i=0,6$, maksymalnie $i=0,8$,
 - c) w obrębie terenów **1_3.MW** i **1_4.MW** - minimalnie $i=1,0$, maksymalnie $i=1,5$,
 - d) w obrębie terenu **1_5.MW** - minimalnie $i=0,6$, maksymalnie $i=0,9$,
 - e) w obrębie terenu **1_6.MW** - minimalnie $i=1,2$, maksymalnie $i=2,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości - maksymalnie 60%;
 - 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenów **MW** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:
 - w obrębie terenu **1_1.MW** - 16 m,
 - w obrębie terenów **1_2.MW** i **1_5.MW** - 8 m,
 - w obrębie terenów **1_3.MW** i **1_4.MW** - 11 m,
 - w obrębie terenu **1_6.MW** - 16 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:
 - w obrębie terenów **1_1.MW**, **1_3.MW** i **1_4.MW** - dachów płaskich,
 - w obrębie terenów **1_2.MW**, **1_5.MW** i **1_6.MW** - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni;
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, dopuszcza się stosowanie elementów z drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na falc, blacha płaska, blachodachówka w kolorach innych niż zgaszonej czerwieni, szarości, brązu; przy czym dopuszcza się stosowanie na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach blachy płaskiej, gontu bitumicznego, papy w kolorze ciemnej szarości (antracytu).

5. Dla terenów **MW** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 18.1. W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1_1.M/U**, **1_2.M/U**, **1_3.M/U**, **1_4.M/U**, **1_5.M/U**, **1_6.M/U**, **1_7.M/U**, **1_8.M/U**, **1_9.M/U**, **1_10.M/U**, **1_11.M/U**, **1_12.M/U** i **1_13.M/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, przy czym w granicach terenów **M/U** dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **1_1.M/U** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=1,4$,
 - b) w obrębie terenu **1_2.M/U** - minimalnie $i=2,0$, maksymalnie $i=4,0$,
 - c) w obrębie terenu **1_3.M/U** - minimalnie $i=1,5$, maksymalnie $i=3,0$,
 - d) w obrębie terenu **1_4.M/U** - minimalnie $i=0,8$, maksymalnie $i=2,0$,
 - e) w obrębie terenu **1_5.M/U** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=2,7$,
 - f) w obrębie terenu **1_6.M/U** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=2,3$,
 - g) w obrębie terenu **1_7.M/U** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=1,5$,
 - h) w obrębie terenu **1_8.M/U** - minimalnie $i=0,4$, maksymalnie $i=2,2$,
 - i) w obrębie terenu **1_9.M/U** - minimalnie $i=0,7$, maksymalnie $i=2,0$,
 - j) w obrębie terenu **1_10.M/U** - minimalnie $i=0,4$, maksymalnie $i=1,3$,
 - k) w obrębie terenu **1_11.M/U** - minimalnie $i=0,4$, maksymalnie $i=1,9$,
 - l) w obrębie terenu **1_12.M/U** i **1_13.M/U** - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=1,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości maksymalnie 55%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Dla terenów **M/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania wysokości zabudowy o wartości:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
 - w obrębie terenów **1_1.M/U**, **1_4.M/U**, **1_5.M/U**, **1_6.M/U**, **1_7.M/U**, **1_8.M/U** i **1_7.M/U** - minimalnej 7 m i maksymalnej 10 m,
 - w obrębie terenów **1_2.M/U** i **1_3.M/U** - minimalnej 8 m i maksymalnej 11 m,
 - w obrębie terenów **1_9.M/U**, **1_10.M/U**, **1_11.M/U** i **1_12.M/U** i **1_13.M/U** - maksymalnej 7 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnej 5 m,
 - c) dla wiat i altan - maksymalnej 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na frontowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 30 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
- 3) nakaz kształtowania w obrębie terenów **M/U** pierzei wzdłuż ich granic z terenami dróg, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony dróg i ciągów pieszo - jezdnych obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;

- 4) zakaz lokalizowania - w obrębie terenu **1_3.M/U** wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) nakaz stosowania, zastrzeżeniem ustaleń § 6:
 - a) na elewacjach frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych - tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach z dopuszczeniem zastosowania drewna w szczytach budynków;
 - b) na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna (karpiówka), blacha na felc w kolorze ceglasczerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni;
 - 6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków za pomocą okien połaciowych.
5. Dla terenów **M/U** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej minimalnej powierzchni:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej - 1000 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej 200 m²;
 - 2) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 10 m;
 - 3) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 19.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.MN, 1_2.MN, 1_3.MN, 1_4.MN, 1_5.MN, 1_6.MN, 1_7.MN, 1_8.MN, 1_9.MN, 1_10.MN, 1_11.MN, 1_12.MN, 1_13.MN, 1_14.MN, 1_15.MN, 1_16.MN, 1_17.MN, 1_18.MN, 1_19.MN, 1_20.MN, 1_21.MN, 1_22.MN, 1_23.MN, 1_24.MN, 1_25.MN, 1_26.MN, 1_27.MN, 1_28.MN, 1_29.MN, 1_30.MN, 1_31.MN, 1_32.MN, 1_33.MN, 1_34.MN, 1_35.MN, 1_36.MN, 1_37.MN, 1_38.MN, 1_39.MN, 1_40.MN, 1_41.MN, 1_42.MN, 1_43.MN, 1_44.MN, 1_45.MN, 1_46.MN, 1_47.MN, 1_48.MN i 1_49.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **1_1.MN, 1_2.MN, 1_3.MN, 1_9.MN, 1_40.MN i 1_41.MN** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 10 m.

3. W obrębie terenów **1_5.MN, 1_6.MN, 1_7.MN i 1_8.MN** i fragmentu terenu **1_3.MN** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązuje:

- 1) nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków,

- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

4. W obrębie terenu 1_8.MN i fragmentów terenów 1_6.MN, 1_39.MN i 1_46.MN położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 wyłącznie:

- 1) remont, przebudowę i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

5. Dla terenów MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu 1_1.MN - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,7$,
 - b) w obrębie terenu 1_2.MN - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,8$,
 - c) w obrębie terenu 1_3.MN - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,3$,
 - d) w obrębie terenów 1_4.MN, 1_9.MN, 1_10.MN, 1_12.MN, 1_13.MN, 1_14.MN, 1_15.MN, 1_16.MN, 1_17.MN, 1_18.MN, 1_19.MN, 1_20.MN, 1_34.MN, 1_38.MN, 1_39.MN, 1_40.MN, 1_42.MN i 1_46.MN - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,5$,
 - e) w obrębie terenów 1_5.MN, 1_6.MN, 1_7.MN i 1_8.MN - minimalnie $i=0,08$, maksymalnie $i=0,09$,
 - f) w obrębie terenu 1_11.MN - minimalnie $i=0,4$, maksymalnie $i=0,6$,
 - g) w obrębie terenów 1_21.MN, 1_22.MN, 1_23.MN, 1_24.MN, 1_25.MN, 1_26.MN, 1_27.MN, 1_28.MN, 1_29.MN, 1_30.MN i 1_31.MN - minimalnie $i=0,4$, maksymalnie $i=0,7$,
 - h) w obrębie terenu 1_32.MN - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=0,7$,
 - i) w obrębie terenów 1_33.MN, 1_36.MN i 1_37.MN - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=0,8$,
 - j) w obrębie terenu 1_35.MN - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=0,8$,
 - k) w obrębie terenu 1_41.MN - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,3$,
 - l) w obrębie terenu 1_44.MN - minimalnie $i=0,15$, maksymalnie $i=0,5$,
 - m) w obrębie terenów 1_43.MN, 1_45.MN i 1_47.MN - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,5$,
 - n) w obrębie terenów 1_48.MN i 1_49.MN - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,35$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenu 1_3.MN i 1_44.MN - maksymalnie 25%,
 - b) w obrębie terenu 1_5.MN - maksymalnie 9%,
 - c) w obrębie terenów 1_48.MN i 1_49.MN - maksymalnie 30%,
 - d) w obrębie terenów 1_1.MN, 1_2.MN, 1_4.MN, 1_6.MN, 1_7.MN, 1_8.MN, 1_9.MN, 1_10.MN, 1_11.MN, 1_12.MN, 1_13.MN, 1_14.MN, 1_15.MN, 1_16.MN, 1_17.MN, 1_18.MN, 1_19.MN, 1_20.MN, 1_21.MN, 1_22.MN,

1_23.MN, 1_24.MN, 1_25.MN, 1_26.MN, 1_27.MN, 1_28.MN, 1_29.MN, 1_30.MN, 1_31.MN, 1_32.MN, 1_33.MN, 1_34.MN, 1_35.MN, 1_36.MN, 1_37.MN, 1_38.MN, 1_39.MN, 1_40.MN, 1_41.MN, 1_42.MN, 1_43.MN, 1_44.MN, 1_45.MN, 1_46.MN i 1_47.MN - maksymalnie 35%;

- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenów MN - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 8 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) w obrębie terenów 1_1.MN, 1_2.MN, 1_3.MN, 1_4.MN, 1_5.MN, 1_6.MN, 1_7.MN, 1_8.MN, 1_11.MN, 1_12.MN, 1_13.MN, 1_14.MN, 1_15.MN, 1_16.MN, 1_17.MN, 1_18.MN, 1_34.MN, 1_38.MN, 1_39.MN, 1_40.MN, 1_41.MN, 1_42.MN, 1_43.MN, 1_44.MN, 1_45.MN, 1_46.MN, 1_47.MN, 1_48.MN i 1_49.MN - zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym i bliźniaczym, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkaniowych w układzie wolnostojącym,
 - b) w obrębie terenów 1_30.MN, 1_33.MN i 1_36.MN, 1_37.MN - zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkaniowych w układzie szeregowym lub bliźniaczym;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie na jednej, wydzielonej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego;
- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego) oraz cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach lub drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, z zastrzeżeniem, iż: w terenach 1_40.MN, 1_41.MN i 1_42.MN na elewacjach frontowych budynków mieszkalnych nakazuje się zastosowanie w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach z dopuszczeniem użycia drewna w szczytach budynków;

- 6) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni, z zastrzeżeniem, iż:
 - a) w terenie **1_40.MN** na budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną (karpiówkę) oraz blachę na felc w kolorze ceglastoczerwonym,
 - b) w terenach **1_41.MN** i **1_42.MN** na budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną, dachówkę cementową, dachówkę bitumiczną, blachę na felc oraz blachę płaską w kolorze ceglastoczerwonym.
7. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 15 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 10 m;
 - 2) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 20.1. W granicach terenów zabudowy w strefie krawędziowej doliny rzeki Warty oznaczonych symbolami **1_1.MNk**, **1_2.MNk**, **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk**, **1_9.MNk**, **1_10.MNk**, **1_11.MNk**, **1_12.MNk** i **1_13.MNk** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W obrębie terenów **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk** i **13.MNk** i fragmentów terenów **1_2.MNk**, **1_8.MNk**, **1_9.MNk**, **1_10.MNk** i **1_12.MNk** położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty a także terenu **1_1.MNk** z uwagi na rzeźbę terenu dopuszcza się wyłącznie:

- 1) remont, przebudowę i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

3. Dla terenów **MNk** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów **1_9.MNk**, **1_10.MNk** i **1_11.MNk** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,4$,
 - b) w obrębie terenu **1_1.MNk** - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,3$,
 - c) w obrębie terenu **1_2.MNk** - minimalnie $i=0,02$, maksymalnie $i=0,3$,
 - d) w obrębie terenów **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk**, **1_12.MNk** i **1_13.MNk** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,4$,
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:

- a) w obrębie terenów **1_1.MNk** i **1_2.MNk** - - maksymalnie 25%;
 - b) w obrębie terenów **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk**, **1_9.MNk**, **1_10.MNk**, **1_11.MNk**, **1_12.MNk** i **1_13.MNk** - maksymalnie 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.
4. Dla terenów **MNk** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 8 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m;
 - 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych:
 - w terenach **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk** i **1_9.MNk** dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 30 stopni,
 - w terenach **1_1.MNk**, **1_2.MNk**, **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_10.MNk**, **1_11.MNk**, **1_12.MNk** i **1_13.MNk** dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
 - 3) zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych w układzie szeregowym lub bliźniaczym;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie na jednej, wydzielonej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego;
 - 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym w obramieniach, gzymsach, narożnikach i nadprożach oraz drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, z zastrzeżeniem, iż na elewacjach frontowych budynków mieszkalnych oraz na elewacjach tylnych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych od strony rzeki Warty w terenach **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk** i **1_9.MNk** nakazuje się zastosowanie w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach oraz drewna w szczytach budynków;
 - 6) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszanej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni, przy czym w terenach **1_5.MNk**, **1_6.MNk**, **1_7.MNk**, **1_8.MNk** i **1_9.MNk** na budynkach

mieszkalnych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną (karpiówkę) oraz blachę na felc w kolorze ceglastoczerwonym.

5. Dla terenów **MNk** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 21.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U**, **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U**, **1_8.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_10.MN/U**, **1_11.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W obrębie terenów **1_1.MN/U** i **1_2.MN/U** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązuje:

- 1) nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków,
- 3) dopuszczenie odbudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu wyłącznie w terenie **1_1.MN/U**, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 11 ust. 3,
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

3. W obrębie terenów **1_1.MN/U** i **1_2.MN/U** położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 2 wyłącznie:

- 1) remont, przebudowę i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

4. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

5. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **1_1.MN/U** - minimalnie $i=0,07$, maksymalnie $i=0,08$,
 - b) w obrębie terenów **1_2.MN/U** i **1_7.MN/U** - minimalnie $i=0,05$ i maksymalnie $i=0,3$,
 - c) w obrębie terenu **1_3.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,4$,
 - d) w obrębie terenu **1_4.MN/U** - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,6$,
 - e) w obrębie terenu **1_5.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,3$,
 - f) w obrębie terenu **1_6.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,7$,
 - g) w obrębie terenu **1_8.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,8$,

- h) w obrębie terenu **1_9.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,6$,
 - i) w obrębie terenu **1_10.MN/U** - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,7$,
 - j) w obrębie terenu **1_11.MN/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,5$,
 - k) w obrębie terenów **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** - minimalnie - $i=0,2$, maksymalnie $i=0,7$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
- a) w obrębie terenu **1_1.MN/U** - maksymalnie 0,08%,
 - b) w obrębie terenów **1_2.MN/U**, **1_4.MN/U** i **1_6.MN/U** - maksymalnie 25%,
 - c) w obrębie terenów **1_3.MN/U**, **1_5.MN/U**, **1_7.MN/U**, **1_8.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_10.MN/U**, **1_11.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** - maksymalnie 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
- a) w obrębie terenów **1_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_5.MN/U** i **1_6.MN/U** - 50%,
 - b) w obrębie terenów **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_7.MN/U**, **1_8.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_10.MN/U**, **1_11.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** - 40%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w terenie **1_8.MN/U**.
6. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
 - w obrębie terenów **1_8.MN/U** i **1_10.MN/U** - 10 m,
 - w obrębie terenów **1_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U**, **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_11.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** - 8 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - c) dla wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
 - w terenach **1_10.MN/U** i **1_13.MN/U** dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
 - w terenach **1_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U**, **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U**, **1_8.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_11.MN/U** i **1_12.MN/U** dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni w budynkach innych niż frontowe,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania w obrębie terenów **1_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_3.MN/U**, **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U** i **1_11.MN/U** - zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

- szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkaniowych w układzie wolnostojącym;
- 4) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej więcej niż dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U** i **1_11.MN/U**;
 - 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach, gzymsach, narożnikach i nadprożach oraz drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, z zastrzeżeniem, iż w terenach **1_8.MN/U**, **1_9.MN/U**, **1_10.MN/U**, **1_11.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** na elewacjach frontowych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych nakazuje się zastosowanie w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach z dopuszczeniem użycia drewna w szczytach budynków;
 - 6) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni, z zastrzeżeniem, iż:
 - a) w terenach **1_8.MN/U**, **1_10.MN/U**, **1_12.MN/U** i **1_13.MN/U** na budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną (karpiówkę) oraz blachę na felc w kolorze ceglastoczerwonym,
 - b) w terenach **1_9.MN/U** i **1_11.MN/U** na budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną, dachówkę cementową, dachówkę bitumiczną, blachę na felc oraz blachę płaską w kolorze ceglastoczerwonym.
7. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej minimalnej powierzchni:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1000 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 500 m²;
 - 2) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 20 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 10 m²;
 - 3) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 22.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.U/MN**, **1_2.U/MN**, **1_3.U/MN**, **1_4.U/MN** i **1_5.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **1_1.U/MN** - minimalnie $i=0,08$, maksymalnie $i=0,4$,
 - b) w obrębie terenu **1_2.U/MN** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,9$,
 - c) w obrębie terenu **1_3.U/MN** - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,4$,
 - d) w obrębie terenu **1_4.U/MN** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=0,8$,
 - e) w obrębie terenu **1_5.U/MN** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości maksymalnie 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. Dla terenów **U/MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - 8 m,
 - b) dla budynków usługowych - 9 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - d) dla wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni w budynkach innych niż frontowe,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;

4. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej minimalnej powierzchni:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1000 m²,
 - b) mieszkaniowo - usługowej - 500 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej 200 m²;
- 2) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 20 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej - 10 m²;
- 3) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 23.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.ML**, **1_2.ML**, **1_3.ML**, **1_4.ML**, **1_5.ML**, **1_6.ML**, **1_7.ML**, **1_8.ML** i **1_9.ML** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

2. W obrębie terenów **1_1.ML**, **1_2.ML**, **1_3.ML**, **1_4.ML**, **1_5.ML**, **1_6.ML**, **1_7.ML**, **1_8.ML** i **1_9.ML** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązuje:

- 1) nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków,
- 3) dopuszczenie odbudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu wyłącznie w terenie **1_7.ML**, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 11 ust. 3,
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

3. W obrębie terenu **1_9.ML** położonego w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 wyłącznie:

- 1) remont, przebudowę i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

4. Dla terenów **ML** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,07$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości maksymalnie 6%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 4) możliwość przebudowy i odbudowy istniejących budynków rekreacji indywidualnej, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
 - c) wykończenie elewacji budynków - tynk w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy,
 - d) pokrycia dachów w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu;

5. Dla terenów **ML** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 12 m;
- 2) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 24. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1_1.RM** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenu **RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,25$;
- 2) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 20% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%.

3. Dla terenu **RM** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 8 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych, składowych i wiat - 10 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - d) dla zbiorników i silosów - 12 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na pozostałych budynkach, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;

4. Dla terenu **RM** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 12 m;
- 2) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych tj. Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

§ 25.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.U**, **1_2.U**, **1_3.U**, **1_4.U**, **1_5.U**, **1_6.U**, **1_7.U**, **1_8.U**, **1_9.U**, **1_10.U**, **1_11.U**, **1_12.U**, **1_13.U**, **1_14.U**, **1_15.U**, **1_16.U**, **1_17.U**, **1_18.U**, **1_19.U**, **1_20.U**, **1_21.U**, **1_22.U**, **1_23.U**, **1_24.U**, **1_25.U**, **1_26.U** i **1_27.U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **1_1.U** - minimalnie $i=0,02$, maksymalnie $i=0,5$,
 - b) w obrębie terenu **1_2.U** - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,3$,
 - c) w obrębie terenów **1_3.U** i **1_20.U** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=0,8$,
 - d) w obrębie terenów **1_4.U** i **1_5.U** - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,5$,

- e) w obrębie terenu 1_6.U - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,3$,
 - f) w obrębie terenu 1_7.U - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,3$,
 - g) w obrębie terenu 1_8.U - minimalnie $i=0,02$, maksymalnie $i=0,5$,
 - h) w obrębie terenu 1_9.U i 1_12.U - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=0,6$,
 - i) w obrębie terenów 1_10.U i 1_14.U minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,6$,
 - j) w obrębie terenu 1_11.U - minimalnie $i=0,01$ i maksymalnie $i=0,05$,
 - k) w obrębie terenu 1_13.U minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=0,7$,
 - l) w obrębie terenu 1_15.U - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,4$,
 - m) w obrębie terenu 1_16.U - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,7$,
 - n) w obrębie terenu 1_17.U - minimalnie $i=0,7$, maksymalnie $i=1,5$,
 - o) w obrębie terenu 1_18.U - minimalnie $i=1,2$, maksymalnie $i=1,5$,
 - p) w obrębie terenu 1_19.U - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,9$,
 - q) w obrębie terenu 1_21.U - minimalnie $i=0,8$, maksymalnie $i=1,8$,
 - r) w obrębie terenu 1_22.U - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=1,0$,
 - s) w obrębie terenów 1_23.U i 1_24.U - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=1,5$,
 - t) w obrębie terenu 1_25.U - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=2,0$,
 - u) w obrębie terenu 1_26.U - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,3$,
 - v) w obrębie terenu 1_27.U - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,15$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
- a) w obrębie terenów 1_11.U i 1_9.U - maksymalnie 0,05%,
 - b) w obrębie terenów 1_2.U, 1_6.U i 1_7.U - maksymalnie 25%,
 - c) w obrębie terenów 1_12.U i 1_15.U - maksymalnie 35%,
 - d) w obrębie terenów 1_1.U, 1_4.U, 1_5.U - maksymalnie 45%,
 - e) w obrębie terenów 1_3.U, 1_8.U, 1_10.U, 1_13.U, 1_14.U, 1_16.U, 1_17.U, 1_18.U, 1_20.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_25.U, 1_26.U i 1_27.U - maksymalnie 50%,
 - f) w obrębie terenu 1_19.U - maksymalnie 90%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
- a) w obrębie terenów 1_4.U, 1_5.U, 1_7.U, 1_8.U i 1_17.U - 35%,
 - b) w obrębie terenów 1_1.U, 1_2.U, 1_6.U, 1_10.U, 1_11.U, 1_14.U, 1_20.U, 1_21.U i 1_22.U - 30%,
 - c) w obrębie terenów 1_3.U, 1_9.U, 1_12.U, 1_13.U, 1_15.U, 1_16.U, 1_18.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_25.U, 1_26.U i 1_27.U - 20%,
 - d) w obrębie terenu 1_19.U - 10%;
4. Dla terenów U - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych - 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - c) dla wiat i altan - 4 m;
 - 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych:

- w terenach 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U i 1_24.U dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
 - w terenach 1_1.U, 1_2.U, 1_3.U, 1_4.U, 1_5.U, 1_6.U, 1_7.U, 1_8.U, 1_9.U, 1_10.U, 1_11.U, 1_12.U, 1_13.U, 1_14.U, 1_15.U, 1_16.U, 1_17.U, 1_18.U, 1_19.U, 1_20.U, 1_25.U, 1_26.U i 1_27.U dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni w budynkach innych niż frontowe,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach, gzymsach, narożnikach i nadprożach, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła, z zastrzeżeniem, iż w terenach 1_14.U, 1_15.U, 1_16.U, 1_17.U, 1_18.U, 1_19.U, 1_20.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U i 1_25.U na elewacjach frontowych budynków usługowych nakazuje się zastosowanie w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach z dopuszczeniem użycia drewna w szczytach budynków;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni, z zastrzeżeniem, iż:
- a) w terenach 1_14.U, 1_15.U, 1_16.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U i 1_25.U na budynkach usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną (karpiówkę) oraz blachę na felc w kolorze ceglasczerwonym,
 - b) w terenach 1_17.U, 1_18.U, 1_19.U, 1_20.U i 1_25.U na budynkach usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy, dachówkę ceramiczną, dachówkę cementową, dachówkę bitumiczną, blachę na felc oraz blachę płaską w kolorze ceglasczerwonym.

5. Dla terenów U w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 26.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1_1.UO i 1_2.UO obowiązuje przeznaczenie dla usług oświaty.

2. Dla terenów UO ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu 1_1.UO - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=0,5$,

- b) w obrębie terenu **1_2.UO** - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,3$,
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 30%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenów **UO** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków szkolnych - 10 m;
 - b) dla budynków hal sportowych - 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych - 5 m,
 - d) dla wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach szkolnych dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach hal sportowych dachów płaskich, symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni lub kolebkowych;
 - c) na budynkach gospodarczych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na falc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni;

4. Dla terenów **UO** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej minimalnej powierzchni - 5 000 m²,
- 2) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **1_1.UO** - 70 m,
 - b) w obrębie terenu **1_2.UO** - 200 m;
- 3) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 27.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1_1.UK** obowiązuje przeznaczenie dla obiektów kultu religijnego.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,3$;

- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 50%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%.

4. Dla terenu **UK** - z zastrzeżeniem przestrzegania - ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dla terenu **UK** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 28.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.UTS**, **1_2.UTS** i **1_3.UTS** obowiązuje przeznaczenie dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją.

2. Dla terenów **UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości - maksymalnie 50%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 4) wymóg zagospodarowania terenu zielenią niską, z dopuszczeniem urządzenia terenowych urządzeń sportowych a także dojść i dojazdów oraz lokalizacji budynków;

3. Dla terenów **UTS** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych - 16 m, przy czym w terenie **1_2.UTS**, w oznaczonej na rysunku strefie lokalizacji, dopuszcza się jedną dominantę o wysokości nieprzekraczającej 25 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - c) dla wiat i altan - 4 m,
 - d) dla obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowych - 3 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych dachów płaskich, symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła,
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem

stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

4. Dla terenów **UTS** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 29.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.PU**, **1_2.PU**, **1_3.PU**, **1_4.PU**, **1_5.PU** i **1_6.PU** obowiązuje przeznaczenie na cele magazynowo - składowe i usługowe.

2. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **1_1.PU** - minimalnie $i=0,5$, maksymalnie $i=0,8$,
 - b) w obrębie terenów **1_2.PU**, **1_3.PU** i **1_4.PU** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=0,6$,
 - c) w obrębie terenów **1_5.PU** i **1_6.PU** - minimalnie $i=0,2$, maksymalnie $i=0,7$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenów **1_2.PU**, **1_3.PU**, **1_4.PU** i **1_6.PU** - maksymalnie 55%,
 - b) w obrębie terenów **1_1.PU** i **1_5.PU** - maksymalnie 60%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej:
 - a) w obrębie terenów **1_1.PU**, **1_4.PU**, **1_5.PU** i **1_6.PU** - 20%,
 - b) w obrębie terenów **1_2.PU** i **1_3.PU** - 15%;
- 4) nakaz wprowadzenia co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych, z wyłączeniem topoli:
 - a) wzdłuż granic terenu **1_1.PU** z terenem **1_22.MN**,
 - b) wzdłuż granic terenu **1_2.PU** z terenem **1_4.MN/U**,
 - c) wzdłuż granic terenu **1_4.PU** z terenami **1_26.MN** i **1_1.ZPc**,
 - d) wzdłuż granic terenu **1_6.PU** z terenami **1_44.MN** i **1_4.U/MN**;

3. Dla terenów **PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków magazynowych i składowych - 15 m,
 - b) dla budynków usługowych - 10 m,
 - c) dla urządzeń technologicznych - 25 m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - e) dla wiat i altan - 5 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach magazynowych, składowych i usługowych dachów płaskich, symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;

- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

4. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m;
- 2) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 30.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.ZP**, **1_2.ZP**, **1_3.ZP**, **1_4.ZP**, **1_5.ZP** i **1_6.ZP** obowiązuje przeznaczenie dla publicznie dostępnych parków.

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

- 1) nakaz zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską;
- 2) dopuszcza się budowę stawów i innych zbiorników wodnych;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień, cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto - czerwonym, metal szkło;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno - błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

4. Dla terenów **ZP** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 31.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1_1.ZP/U** obowiązuje przeznaczenie dla publicznie dostępnych parków oraz usług.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 60%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenu **ZP/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż 8 m,
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na frontowych budynkach usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 30 stopni,

- b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
 - 3) nakaz stosowania:
 - a) na elewacjach frontowych budynków usługowych - tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem w parterach okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), z elementami cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym w obramieniach otworów okiennych i drzwiowych, cokołach, gzymsach, narożnikach i nadprożach z dopuszczeniem zastosowania drewna w szczytach budynków;
 - b) na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna (karpiówka), blacha na felc w kolorze ceglasczerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków za pomocą okien połaciowych.
4. Dla terenu **ZP/U** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 32.1. W granicach terenów nieczynnych cmentarzy historycznych, oznaczonych symbolami **1_1.ZPc** i **1_2.ZPc**, obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

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

- 1) nakaz przestrzegania ustaleń § 6;
- 2) w obszarze oznaczonym symbolem **1_1.ZPc** - obowiązuje:
 - a) nakaz zagospodarowania terenu w formie trawnika,
 - b) nakaz oznaczenia obszaru zajmowanego pierwotnie przez cmentarz, z postulowanym jego wygrodeniem,
 - c) zakaz prowadzenia prac ziemnych z uwagi na prawdopodobne pozostałości pochówków;
- 3) w obszarze oznaczonym symbolem **1_2.ZPc** - obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) nakaz zagospodarowania terenu w formie trawnika,
 - c) dopuszczenie nasadzeń nowych drzewostanów,
 - d) dopuszczenie lokalizowania tablic, pomników i krzyży pamiątkowych;

3. Dla terenów **ZPc** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 33.1. W granicach terenu **1_1.ZP/WS** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej.

2. Dla terenu **ZP/WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską;
- 2) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno,

kamień, cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto - czerwonym, metal szkło;

- 3) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno - błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

3. Dla terenu **ZP/WS** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu **ZP/WS** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 34.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.Z**, **1_2.Z**, **1_3.Z**, **1_4.Z**, **1_5.Z**, **1_6.Z**, **1_7.Z**, **1_8.Z**, **1_9.Z**, **1_10.Z**, **1_11.Z**, **1_12.Z**, **1_13.Z**, **1_14.Z** i **1_15.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni, przy czym dopuszcza się ich zagospodarowanie zielenią urządzoną.

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

- 1) dopuszczenie zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską, a także budowy stawów i innych zbiorników wodnych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień, cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto - czerwonym, metal szkło;
- 3) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno - błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

3. Dla terenów **Z** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 35.1. W granicach terenów **1_1.ZN/WS**, **1_2.ZN/WS** i **1_3.ZN/WS** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej.

2. W obrębie terenów **ZN/WS** dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz określonych w planie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowę nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk i plaż publicznych nad wodami, bulwarów oraz ścieżek pieszych i dróg rowerowych.

§ 36.1. W granicach terenu **1_1.Rz/WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej w postaci trwałych użytków zielonych oraz na cele gospodarki wodnej.

2. Dla terenu **Rz/WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - budowę:
 - a) urządzeń wodnych (w tym: nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk),
 - b) plaż publicznych nad wodami,
 - c) urządzeń melioracji wodnych,
 - d) dróg dojazdowych,
 - e) infrastruktury technicznej, o której mowa w planie;

2) dopuszcza się - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - urządzenie ścieżek pieszych, dróg rowerowych, bulwarów, pól namiotowych, campingowych oraz golfowych.

3. W granicach terenu **Rz/WS**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

§ 37.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.WS**, **1_2.WS** i **1_3.WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

2. W obrębie terenów **WS** dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

- 1) budowę urządzeń wodnych (w tym: bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk);
- 2) budowę plaż publicznych nad wodami, kładek pieszych na wodami, mostów linowych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej o której mowa w planie;
- 3) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego mostu w ciągu drogi krajowej nr 72.

§ 38.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.Twp** i **1_2.Twp** obowiązuje przeznaczenie pod wały przeciwpowodziowe.

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

§ 39.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.ZL**, **1_2.ZL**, **1_3.ZL**, **1_4.ZL**, **1_5.ZL**, **1_6.ZL**, **1_7.ZL**, **1_8.ZL**, **1_9.ZL** i **1_10.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

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

- 1) zakaz budowy 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) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

3. W granicach terenów **1_1.ZL**, **1_2.ZL**, **1_4.ZL**, **1_5.ZL**, **1_6.ZL**, **1_7.ZL**, **1_8.ZL**, **1_9.ZL** i **1_10.ZL**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

§ 40.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.R**, **1_2.R**, **1_3.R**, **1_4.R**, **1_5.R**, **1_6.R** i **1_7.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

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

- 1) dopuszczenie wyłącznie zachowania, przebudowy i remontu istniejących budynków;

- 2) dopuszczenie lokalizowania 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;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

3. W granicach terenów **1_1.R, 1_2.R, 1_3.R, 1_4.R, 1_5.R i 1_6.R** ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

§ 41.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.KS, 1_2.KS, 1_3.KS, 1_4.KS i 1_5.KS** obowiązuje przeznaczenie pod parkingi publiczne.

2. W granicach terenów **1_1.KS i 1_2.KS** dopuszcza się lokalizację zespołów garaży.

3. Dla terenów **1_1.KS i 1_2.KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości - maksymalnie 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 4) możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garażowych oraz lokalizacji nowych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 3,5 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - nie większy niż 15 stopni,
 - c) wykończenie elewacji budynków - tynkiem w kolorach białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi,
 - d) pokrycia dachów w kolorach zgaszonej czerwieni, szarości, brązu,
 - e) nakaz stosowania w granicach całego terenu jednolitej kolorystyki elewacji oraz jednolitej kolorystyki dachów;

4. Dla terenów **1_3.KS, 1_4.KS i 1_5.KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;
- 2) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla samochodów, z zastosowaniem nawierzchni utwardzonej lub przepuszczalnej oraz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;

5. Dla terenów **KS** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 42.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.KSU i 1_2.KSU** obowiązuje przeznaczenie pod parkingi publiczne z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Dla terenów **KSU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 45%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;

3. Dla terenów **KSU** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych dachów płaskich, dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

4. Dla terenów **KSU** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

Rozdział 4

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

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

2. Powiązania układu komunikacyjnego w granicach miasta Uniejów z układem zewnętrznym zapewniać będą droga krajowa nr 72 (droga główna) oraz droga wojewódzka nr 469 (droga główna).

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

4. W obrębie terenów **1_1.KDD** i **1_2.KDD** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązuje nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dla położonych w granicach miasta Uniejów terenów ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1_1.KDG** (ul. Łęczycka - droga krajowa nr 72) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 34,5 m do 54 m, przy czym plan nie ustala północnej linii rozgraniczającej drogi;
- 2) teren **1_2.KDG** (ul. Łęczycka - droga krajowa nr 72) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 25 m do 42,5 m;
- 3) teren **1_3.KDG** (ul. Łęczycka - droga wojewódzka nr 469) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 25 m;
- 4) teren **1_4.KDG** (ul. Sienkiewicza - droga krajowa nr 72) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 20 m do 26 m;
- 5) teren **1_1.KDZ** (ul. Kościelnicka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 2 m do 20 m, przy czym w północnej części plan nie ustala całej wschodniej linii rozgraniczającej drogi;
- 6) teren **1_1.KDL** (ulica nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 16 m do 20 m;
- 7) teren **1_2.KDL** (ul. Targowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 21 m, przy czym w północnej części plan nie ustala całej wschodniej linii rozgraniczającej drogi;
- 8) teren **1_3.KDL** (ul. Wiśniowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 9 m do 17 m;
- 9) teren **1_4.KDL** (ul. Szkolna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12,5 m do 15 m;
- 10) teren **1_5.KDL** (ul. Kościelnicka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 21 m;
- 11) teren **1_1.KDD** (ul. bez nazwy) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu - od 9,5 m do 25 m;

- 12) teren **1_2.KDD** (ul. Portowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 20 m;
- 13) teren **1_3.KDD** (ulica nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 16 m do 19 m;
- 14) teren **1_4.KDD** (ulica nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 13,5 m;
- 15) teren **1_5.KDD** (ul. Krasińskiego, część ul. Mickiewicza) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 34 m;
- 16) teren **1_6.KDD** (część ul. Słowackiego) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 17 m;
- 17) teren **1_7.KDD** (ul. Norwida) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 17 m;
- 18) teren **1_8.KDD** (ul. Prusa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 5 m do 15 m;
- 19) teren **1_9.KDD** (część ul. Orzeszkowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 16,5 m;
- 20) teren **1_10.KDD** (część ul. Orzeszkowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 7 m;
- 21) teren **1_11.KDD** (część ul. Mickiewicza) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 22 m;
- 22) teren **1_12.KDD** (część ul. Słowackiego) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 17 m;
- 23) teren **1_13.KDD** (część ul. Reymonta) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 16 m do 23,5 m;
- 24) teren **1_14.KDD** (fragment ul. Reymonta) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m;
- 25) teren **1_15.KDD** (ulica nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 29 m;

- 26) teren **1_16.KDD** (fragment ul. Reymonta) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 0 m do 19 m;
- 27) teren **1_17.KDD** (ul. Asnyka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 32 m;
- 28) teren **1_18.KDD** (ul. Jana Pawła II) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 26,5 m;
- 29) teren **1_19.KDD** (ul. Wiejska) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 20 m;
- 30) teren **1_20.KDD** (ul. Różana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 30 m;
- 31) teren **1_21.KDD** (część ul. Makowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 20 m;
- 32) teren **1_22.KDD** (ul. Tęczowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 22,5 m;
- 33) teren **1_23.KDD** (część ul. Makowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 20 m;;
- 34) teren **1_24.KDD** (ul. Lipowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 18 m;
- 35) teren **1_25.KDD** (ul. Kwiatowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 23,5 m;
- 36) teren **1_26.KDD** (ul. Wąska) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 7,5 m do 18 m;
- 37) teren **1_27.KDD** (ul. Wodna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 do 10 m;
- 38) teren **1_28.KDD** (ul. Zielona) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 8 m;
- 39) teren **1_29.KDD** (ul. Konopnickiej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 17 m;

- 40) teren **1_30.KDD** (ul. Orzechowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 12,5 m;
- 41) teren **1_31.KDD** (ul. Bojakowskiej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 23 m;
- 42) teren **1_32.KDD** (ul. Spacerowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 16 m;
- 43) teren **1_33.KDD** (ul. Kościelna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 19 m;
- 44) teren **1_34.KDD** (ul. Dąbska) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8,5 m do 29 m;
- 45) teren **1_35.KDD** (ul. Plac Kolegiacki) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 11 m do 25,5 m;
- 46) teren **1_36.KDD** (ul. Przechodnia) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 5,5 m do 8 m;
- 47) teren **1_37.KDD** (ul. Krótka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 10 m;
- 48) teren **1_38.KDD** (ul. Owczarka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 9,5 m do 37 m;
- 49) teren **1_39.KDD** (ul. Turecka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 20,5 m;
- 50) teren **40.KDD** (ul. Błogosławionego Bogumiła) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 20,5 m;
- 51) teren **1_41.KDD** (część ul. Ogrodowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12,5 m do 14 m,;
- 52) teren **1_42.KDD** (część ul. Ogrodowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12,5 m do 19,5;
- 53) teren **1_43.KDD** (ul. Kilińskiego) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 35 m;

- 54) teren **1_44.KDD** (część ul. Rzecznej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7,5 m do 11 m;
- 55) teren **1_45.KDD** (część ul. Rzecznej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 16,5 m;
- 56) teren **1_46.KDD** (część ul. Rzecznej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 12,5 m;
- 57) teren **1_47.KDD** (ul. Dębowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 27,5 m;
- 58) teren **1_48.KDD** (ulica bez nazwy) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m do 23,5 m;
- 59) teren **1_49.KDD** (ul. Ścibora) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 12 m.

§ 44.1. Tereny **1_1.KP i 1_2.KP** przeznaczone są do pełnienia funkcji placu publicznego, z dopuszczeniem lokalizowania elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów KP ustala się:

- 1) wymóg urządzenia nawierzchni utwardzonej, z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów.

§ 45.1. Tereny **1_1.KDX, 1_2.KDX, 1_3.KDX, 1_4.KDX, 1_5.KDX, 1_6.KDX, 1_7.KDX, 1_8.KDX i 1_9.KDX** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo - jezdnych, z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów ciągów pieszo - rowerowych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1_1.KDX** - 5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **1_2.KDX** - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **1_3.KDX** - 2 m, z lokalnym poszerzeniem do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **1_4.KDX** - 2 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **1_5.KDX** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **1_6.KDX** - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **1_7.KDX** - 5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **1_8.KDX** - 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **1_9.KDX** - 4 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 46.1. Tereny **1_1.KDW, 1_2.KDW, 1_3.KDW, 1_4.KDW, 1_5.KDW, 1_6.KDW, 1_7.KDW, 1_8.KDW, 1_9.KDW, 1_10.KDW, 1_11.KDW, 1_12.KDW, 1_13.KDW,**

1_14.KDW, 1_15.KDW, 1_16.KDW, 1_17.KDW, 1_18.KDW, 1_19.KDW, 1_20.KDW, 1_21.KDW, 1_22.KDW, 1_23.KDW, 1_24.KDW i 1_25.KDW przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1_1.KDW** - 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **1_2.KDW** - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **1_3.KDW** - od 3 m do 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **1_4.KDW** - od 5 m do 8 (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **1_5.KDW** - od 5 m do 8 (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **1_6.KDW** - od 12 m do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **1_7.KDW** - od 6 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **1_8.KDW** - od 5,5 m do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **1_9.KDW** (ul. Jana Pawła II) - od 12 m do 32 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **1_10.KDW** - od 3,5 m do 7 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu **1_11.KDW** - od 7 do 10,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 12) dla terenu **1_12.KDW** - od 9 m do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 13) dla terenu **1_13.KDW** - 5 m do 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 14) dla terenu **1_14.KDW** - od 5 m do 8,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 15) dla terenu **1_15.KDW** - 5,5 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 16) dla terenu **1_16.KDW** (ul. Dolna) - od 2 do 5,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 17) dla terenu **1_17.KDW** (ul. Przechodnia) - od 3 m do 5,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 18) dla terenu **1_18.KDW** (ul. Awaryjna) - od 3,5 do 4,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 19) dla terenu **1_19.KDW** (ul. Łączna) - od 2,5 m do 5,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 20) dla terenu **1_20.KDW** (ul. Cicha) - od 2 m do 3,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 21) dla terenu **1_21.KDW** - od 7 m do 43 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 22) dla terenu **1_22.KDW** (ul. Świnki) - od 8 m do 31 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 23) dla terenu **1_23.KDW** - od 10 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 24) dla terenu **1_24.KDW** - 14 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 25) dla terenu **1_25.KDW** - od 6 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 47.1. Teren **1_1.KDR** przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi dojazdowej do gruntów rolnych i leśnych, z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu KDR obowiązuje zachowanie szerokości 3 m w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.1. Obsługę terenów i budynków na terenie miasta Uniejów w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia technicznego** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo - jezdnych, placów publicznych oraz tereny oznaczone w planie symbolami 1_1.IT, 1_1.K, 1_2.K, 1_1.W, 1_2.W i 1_3.W, przy czym

w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza tymi terenami.

3. W granicach terenów noworealizowanych dróg obowiązuje utrzymanie rezerw terenu umożliwiających budowę wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji telefonicznej.

4. W obszarze objętym planem ustala się:

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

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z układu miejskiej i gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi oraz indywidualne ujęcia,
- b) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm,
- c) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów w granicach pasów drogowych istniejących i projektowanych ulic,
- d) nakaz - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:

- a) nakaz rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- b) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 200 mm;
- c) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej wód opadowych i roztopowych,
- f) nakaz rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
- g) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu,
- h) dopuszcza się 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,
- i) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych poza terenami zabudowanymi do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- j) nakaz rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) nakaz budowy sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) nakaz zachowania przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - c) nakaz lokalizowane szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) nakaz zaopatrzenia w ciepło w oparciu o gminną sieć ciepłowniczą,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło ze źródeł lokalnych zasilanych gazem płynnym, gazem przewodowym, energią elektryczną, drewnem, olejem lekkim, węglem, koksem lub z odnawialnych źródeł ciepła,
 - c) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) nakaz zasilania w zakresie elektroenergetyki 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) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną;
 - c) nakaz zachowania minimalnego przekroju kablowych doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm²,
 - d) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) nakaz gromadzenia, odprowadzenia i unieszkodliwiania odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) dopuszcza się rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) dopuszcza się, w, na terenach niezabudowanych i nie przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania, przebudowę i modernizację istniejących linii napowietrznych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.K** i **1_2.K** obowiązuje przeznaczenie dla kanalizacyjnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;

- 2) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

3. Dla terenów **K** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,05$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 5%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;

4. Dla terenów **K** z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 5 m;
- 2) nakaz stosowania na budynkach dachów płaskich lub dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszonej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

5. Dla terenów **K** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 50.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.W**, **1_2.W** i **1_3.W** obowiązuje przeznaczenie dla wodociągowej infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód.

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

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

3. Dla terenów **W** z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,05$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 5%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;

4. Dla terenów **W** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 5 m;

- 2) nakaz stosowania na budynkach dachów płaskich lub dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszanej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

5. Dla terenów **W** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

§ 51.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1_1.IT** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

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

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

3. Dla terenu **IT** z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,05$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 5%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;

4. Dla terenu **IT** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 5 m, przy czym dla wież i masztów wysokość maksymalna wynosi 30 m;
- 2) nakaz stosowania na budynkach dachów płaskich lub dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi z dopuszczeniem okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), cegły ceramicznej w kolorze ceglasto - czerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz metalu i szkła;
- 4) nakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów takich jak łupek dachowy, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w kolorze zgaszanej czerwieni, szarości, brązu, z dopuszczeniem stosowania blachy płaskiej, gontu bitumicznego i papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu) i czerwieni.

5. Dla terenu **IT** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 14.

Rozdział 5

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów na obszarze miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń w gminie Uniejów

§ 52.1. W granicach terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonego symbolem **2_1.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu **MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$,
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 45%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;

3. Dla terenu **MW** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 8 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 4 m,
 - c) dla wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów symetrycznych dwuspadowych, dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;

4. Dla terenu **MW** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 53.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.MN**, **2_2.MN** i **2_3.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu **2_1.MN** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 12 m.

4. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,3$,

- 2) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 25% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;

5. Dla terenów **MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 8 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 3) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych wyłącznie w układzie wolnostojącym;

6. Dla terenów **MN** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 54.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.MN/U**, **2_2.MN/U** i **2_3.MN/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MN/U** dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej jak i usługowej.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenu **2_1.MN/U** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,3$,
 - b) w obrębie terenów **2_2.MN/U** i **2_3.MN/U** - minimalnie $i=0,05$, maksymalnie $i=0,2$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenu **2_1.MN/U** - maksymalnie 40%,
 - b) w obrębie terenów **2_2.MN/U** i **2_3.MN/U** - maksymalnie 20%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;

4. Dla terenów - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:
 - w obrębie terenu **2_1.MN/U** - 8 m,
 - w obrębie terenów **2_2.MN/U** i **2_3.MN/U** - 9 m;
 - b) dla budynków usługowych - 12 m;

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - d) dla wiat i altan - 4 m;
 - 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni w budynkach innych niż frontowe,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków w układzie wolnostojącym;
5. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nakaz zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni zgodnie z § 13, przy czym dla terenu **2_2.MN/U** minimalna powierzchnia wynosi 1 500 m²;
 - 2) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 55.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **2_1.U/MN** obowiązuje obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach terenu dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 12 m.
4. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$,
 - 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości maksymalnie 35%;
 - 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
5. Dla terenu **U/MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 4) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - 8 m,
 - b) dla budynków usługowych - 9 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - d) dla wiat i altan - 4 m;
 - 5) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni w budynkach innych niż frontowe,

- b) na budynkach gospodarczych i garażowych oraz inwentarskich, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 6) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych wyłącznie w układzie wolnostojącym;
- 6. Dla terenów **U/MN** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 56.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.RM**, **2_2.RM**, **2_3.RM**, **2_4.RM** i **2_5.RM** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów **RM** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów **RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$;
- 5) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 20% powierzchni działki;
- 6) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%.

4. Dla terenów **RM** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 3) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 8 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych, składowych i wiat - 10 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - d) dla zbiorników i silosów - 12;
- 4) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na pozostałych budynkach, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;
- 5) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- 5. Dla terenów **RM** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz przestrzegania przepisów odrębnych tj. Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

§ 57.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **2_1.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych.

2. Dla terenu **2_1.U** ustala się obsługę komunikacyjną z dróg **2_1.KDD** oraz istniejących zjazdów z drogi krajowej.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,02$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$,
- 2) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 20% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%,

4. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych - 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m,
 - c) dla wiat i altan - 4 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych, dachów płaskich lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni;

5. Dla terenu **U** w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 14.

§ 58.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **2_1.Twp** obowiązuje przeznaczenie pod wały przeciwpowodziowe.

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

§ 59.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.ZL, 2_2.ZL, 2_3.ZL, 2_4.ZL, 2_5.ZL, 2_6.ZL, 2_7.ZL, 2_8.ZL, 2_9.ZL i 2_10.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem: dróg dojazdowych do gruntów leśnych, urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 60.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.R, 2_2.R, 2_3.R, 2_4.R i 2_5.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie zachowanie, przebudowę i remont istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie 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.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych w miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń w gminie Uniejów

§ 61.1. Tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji sieci uzbrojenia terenu.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w gminie Uniejów 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **2_1.KDG** (drogi krajowej nr 72) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu (G 1x2); szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 3 m do 30 m;
- 2) teren **2_1.KDZ** (drogi powiatowej nr 72) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 14 m do 16 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 3) teren **2_1.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 11 m do 16 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 4) teren **2_1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 9,5 m do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 62.1. Tereny **2_1.KDW** i **2_2.KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **2_1.KDW** - 16 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2_2.KDW** - 6 m, z lokalnymi poszerzeniami do 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 63.1. Teren **2_1.KDR** przeznaczona jest do pełnienia funkcji dróg dojazdowych do gruntów rolnych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu dróg dojazdowych do gruntów rolnych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających - 5 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 64.1. Obsługę terenów i budynków w gminie Uniejów w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia technicznego** zapewnią będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza tymi terenami.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z układu miejskiej i gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi oraz indywidualne ujęcia,
- b) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm,
- c) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów w granicach pasów drogowych istniejących i projektowanych ulic,
- d) nakaz - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:

- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) nakaz rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- d) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających lub gruntu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) nakaz budowy sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) nakaz zachowania przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- c) nakaz lokalizowane szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;

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

- a) nakaz zaopatrzenia w ciepło w indywidualne źródła,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, z źródeł lokalnych zasilanych gazem płynnym, gazem przewodowym, energią elektryczną, drewnem, olejem lekkim lub z odnawialnych źródeł ciepła,

- c) nakaz budowy, przebudowy i rozbudowy lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) nakaz zasilania w zakresie elektroenergetyki 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) nakaz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną oraz napowietrzną;
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych małogabarytowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) nakaz gromadzenia, odprowadzenia i unieszkodliwiania odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) dopuszcza się rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) dopuszcza się, w, na terenach niezabudowanych i nie przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania, przebudowę i modernizację istniejących linii napowietrznych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

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

Przewodniczący Rady