



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; adres korespondencyjny: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź
NIP 947-106-73-33 REGON 100834104, tel. 530641655, 509959368, 508655541; 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 - Michalak - projektant planu

Łódź, lipiec 2021 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;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub placu publicznego;
- 5) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć kolory w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, ugru, umbry, sepii, ochry, sjeny, sjeny palonej, rudego, bursztynowego, khaki, oliwkowego, zgniłej zieleni;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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;
- 8) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ścisłe usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 9) **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;
- 10) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 11) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 12) **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;

- 13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) **szerokości 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;
- 19) **wielkogabarytowych tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy rozumieć wielkopowierzchniowe (powyżej 5,0 m²) urządzenia reklamowe wolnostojące, trwale związane z gruntem lub umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego albo ogrodzeniu;
- 20) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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;

- 25) **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.

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 oraz usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego,
- m) oznaczone symbolem **UTS/M** - tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją, usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego oraz dla zabudowy mieszkaniowej do obsługi funkcji uzdrowiskowych "Uzdrowiska Uniejów",
- n) oznaczone symbolem **PU** - tereny przeznaczone na cele magazynowo - składowe i usługowe,
- o) oznaczone symbolem **ZP** - tereny przeznaczone dla publicznie dostępnych parków,
- p) oznaczony symbolem **ZP/U** - teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz usług,

- q) oznaczone symbolem **ZPc** - tereny nieczynnych cmentarzy historycznych przeznaczone dla zieleni urządzonej,
 - r) oznaczony symbolem **ZP/WS** - teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej,
 - s) oznaczone symbolem **Z** - tereny przeznaczone dla zieleni,
 - t) oznaczone symbolem **ZN/WS** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej,
 - u) oznaczony symbolem **Rz/WS** - teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej w postaci trwałych użytków zielonych oraz na cele gospodarki wodnej,
 - v) oznaczone symbolem **WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej,
 - w) oznaczone symbolem **Twp** - tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe,
 - x) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej,
 - y) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej,
 - z) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi publiczne,
 - aa) oznaczone symbolem **KSU** - tereny przeznaczone pod parkingi publiczne z dopuszczeniem usług,
 - bb) 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 place publiczne,
 - oznaczone symbolem **KDX** - tereny przeznaczone pod publicznie dostępne ciągi piesze,
 - oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
 - oznaczony symbolem **KDR** - teren przeznaczony pod drogę dojazdową do gruntów rolnych i leśnych,
 - cc) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
 - oznaczone symbolem **W** - tereny przeznaczone dla wodociągowej infrastruktury technicznej,
 - oznaczone symbolem **K** - tereny przeznaczone dla kanalizacyjnej infrastruktury technicznej,
 - oznaczony symbolem **IT** - teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej z zakresu 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) oznaczony symbolem **U/MN** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) oznaczone symbolem **RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej,
- f) oznaczony symbolem **U** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej,
- g) oznaczony symbolem **Twp** - teren przeznaczony pod wały przeciwpowodziowe,
- h) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej,
- i) oznaczony symbolem **ZL/U** - teren przeznaczony na cele gospodarki leśnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej,
- j) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej,
- k) 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,
 - oznaczony symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

§ 4.1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład 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,
 - b) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego),
 - c) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z - naniesionymi na rysunku planu - obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami 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 z wyznaczoną obowiązującą linią 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, obowiązującą linię zabudowy należy traktować tak, jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna - z zastrzeżeniem tiret 2 - przylegać do tej linii co najmniej na 60% swojej długości,
 - na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy - z zastrzeżeniem tiret 2 - sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - zabudowę w sąsiedztwie terenów ZL lokalizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki,
- d) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego, wysunięcie przed linię 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,
- 2) w zakresie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie dopuszcza się:
- a) prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) w sytuacji, gdy wskaźnik intensywności zabudowy i/lub wskaźnik powierzchni zabudowy jest wyższy w stanie istniejącym niż ustalony w planie - dopuszcza się w ramach przebudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu zachowanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy i/lub wskaźnika powierzchni zabudowy;
 - b) w sytuacji, gdy wskaźnik procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie w ramach działki budowlanej jest mniejszy w stanie istniejącym niż ustalony w planie - dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika;
- 4) w zakresie budowy ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przęsłowych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych,

- b) w sytuacji budowy lub wymiany ogrodzenia obowiązuje:
- stosowanie od strony obszarów przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 1,8 m - z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - stosowanie 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 oraz słupków i innych elementów ogrodzenia, wykonanych z: cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, kamienia lokalnego (wapiennego), otoczków kamiennych lub piaskowca, z dopuszczeniem stosowania tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi,
- c) dopuszcza się:
- w terenach boisk i urządzeń sportowych budowę ogrodzeń o wysokości całkowitej większej niż 1,8 m,
 - w terenach związanych z produkcją rolną stosowanie ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m;
- 5) 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,
- b) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- c) dopuszcza się:
- kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - stosowanie markiz niezasłaniających detali architektonicznych budynku;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
- a) zakaz stosowania dachów mansardowych,
- b) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- c) dopuszcza się możliwość stosowania na dachach okien połaciowych; poza strefą ochrony układu historycznego miasta Uniejowa i działkami przylegającymi bezpośrednio do granicy tej strefy dopuszcza się także stosowanie lukarn;
- 7) w zakresie obszarów przestrzeni publicznej i terenów 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 eksponowanie 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 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 piesze oraz drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - emitujących projekcje świetlne i elementy ruchome,
 - neonów 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 mniejszej niż 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) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, lokalizowanie:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących, w tym w formie totemów, o wysokości nieprzekraczającej 4 m i maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 4 m²,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 4 m²,

- c) oddzielnych liter, neonów i znaków firmowych montowanych do elewacji budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²,
 - d) 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,
 - e) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²;
- 4) w granicach strefy ochrony układu historycznego 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;
- 5) w obrębie terenów **1_6.MNk - 1_17.MNk, 1_13.M/U, 1_15.M/U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_2.U/MN i 1_3.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 przechowywujących artykuły żywności,

- e) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizowania w obszarze pomiędzy granicą strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m a granicą strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m, 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:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 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. c oraz § 64 ust. 3 pkt 2 lit. c - 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, UTS/M, ML, ZP i ZP/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 § 65 ust. 3 pkt 4;
- 13) w zakresie 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.

§ 6.1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz ochrony następujących, oznaczonych na rysunku planu, **obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych 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, **obiekty 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 dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) nakaz ochrony historycznych: gabarytów budynków, kształtów dachów, 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 sposób mogący uszkodzić historyczny wystrój architektoniczny - tj. detal i materiał elewacji,
 - e) zakaz stosowania lukarn na dachach budynków; dopuszcza się stosowanie okien połaciowych,
 - f) 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 oraz 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 instalowania na elewacjach frontowych budynków: klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

- i) zakaz stosowania lukarn na dachach budynków; dopuszcza się stosowanie okien połaciowych,
 - j) 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 planu, **obszarami przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są, wyznaczone na rysunku planu:

- 1) teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **1_17.U**;
- 2) teren przeznaczony dla obiektów kultu religijnego - oznaczony symbolem **1_1.UK**;
- 3) tereny przeznaczone dla publicznie dostępnych parków - oznaczone symbolami **1_4.ZP**, **1_5.ZP** i **1_6.ZP**;
- 4) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz usług - oznaczony symbolem **1_1.ZP/U**;
- 5) teren nieczynnego cmentarza historycznego przeznaczony dla zieleni urządzonej - oznaczony symbolem **1_2.ZPc**;
- 6) część terenu przeznaczonego dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej - oznaczonego symbolem **1_1.ZP/WS**;
- 7) część terenu przeznaczonego pod drogę publiczną lokalną - oznaczonego symbolem **1_4.KDL**;
- 8) tereny przeznaczone pod drogi publiczne dojazdowe - oznaczone symbolami **1_35.KDD** i **1_38.KDD**;
- 9) części terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dojazdowe - oznaczonych symbolami **1_33.KDD** i **1_48.KDD**;
- 10) teren przeznaczony pod plac publiczny - oznaczony symbolem **1_1.KP**.

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

- 1) tereny przeznaczone dla publicznie dostępnych parków - oznaczone symbolami **1_1.ZP, 1_2.ZP i 1_3.ZP**;
- 2) teren nieczynnego cmentarza historycznego przeznaczony dla zieleni urządzonej - oznaczony symbolem **1_1.ZPc**;
- 3) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami **1_1.KDZ, 1_1.KDL - 1_4.KDL i 1_1.KDD - 1_54.KDD**;
- 4) tereny przeznaczone pod publicznie dostępne gminne ciągi piesze - oznaczone symbolami **1_1.KDX - 1_7.KDX**;
- 5) teren przeznaczony pod plac publiczny - oznaczony symbolem **1_2.KP**.

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 ust. 1 pkt 7 i ust. 2;
- 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 ust. 2 - z wyjątkiem tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) nakaz dostosowania terenów 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 - minimum 1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 0,6 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów administracji - minimum 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 na jeden urząd;
- 4) dla obiektów handlowych - minimum 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni - minimum 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla targowisk - minimum 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni targowej lub minimum 1,5 miejsca postojowego na stoisko;
- 7) dla szkół - minimum 3 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 8) dla restauracji i kawiarni - minimum 3 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych, jednak nie mniej niż 3 na jeden zakład;
- 9) dla przychodni zdrowia:

- a) rejonowych - minimum 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) pozostałych - minimum 2 miejsc postojowych na gabinet;
- 10) dla klubów i domów kultury - minimum 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków - minimum 4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) dla kościołów - minimum 1 miejsca postojowego na 100 mieszkańców;
- 14) dla cmentarzy - minimum 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, 9 lit. a, 10, 12 i 15 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. Dla obiektów określonych w ust. 2 pkt 2 - 15 ustala się obowiązek zapewnienia - w ramach wskazanej liczby miejsc postojowych - stanowisk na kartę parkingową: minimum 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 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 granicach planu występują - oznaczone na rysunku 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 uwzględnienie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się możliwość odbudowy istniejącej zabudowy wyłącznie w terenach **1_1.MN/U** oraz **1_8.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 minimum 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 obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
 - dla zabudowy zagrodowej: 3000 m²,

- dla zabudowy innej niż określona w tiret 1: 1500 m²,
- b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²,
 - dla zabudowy pensjonatowej: 1500 m²,
 - dla zabudowy innej niż określona w tiret 1-3: 500 m²,
- c) minimalna szerokość frontów nowowydzielanych działek: 20 m,
- d) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: od 45 stopni do 135 stopni;
- 3) parametry działek określone w pkt 2 nie dotyczą działek wyznaczanych pod drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb oraz zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 14. 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.

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

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

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów na obszarze miasta Uniejów

§ 16.1. 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 **1_1.MW - 1_6.MW** dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w parterach budynków;
- 2) remont i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 **1_1.MW - 1_6.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 $i=0,3$, maksymalnie $i=2,0$,
 - b) w obrębie terenu **1_2.MW** - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=1,0$,

- c) w obrębie terenów **1_3.MW**, **1_4.MW** i **1_5.MW** - minimalnie $i=0,3$, maksymalnie $i=1,5$,
 - d) w obrębie terenu **1_6.MW** - minimalnie $i=0,3$, 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 **1_1.MW** - **1_6.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 terenów **1_1.MW** i **1_6.MW** - 16 m,
 - w obrębie terenu **1_2.MW** - 9 m,
 - w obrębie terenów **1_3.MW**, **1_4.MW** i **1_5.MW** - 11 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**, **1_4.MW**, **1_5.MW** i **1_6.MW** - dachów płaskich lub dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
 - w obrębie terenu **1_2.MW** - dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
 - 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem elementów z: drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, kamienia lokalnego (wapiennego), metalu i szkła;
 - 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym.

§ 17.1. 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**, **1_13.M/U**, **1_14.M/U**, **1_15.M/U**, **1_16.M/U** i **1_17.M/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, przy czym w granicach tych terenów dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej.

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

3. Dla terenów **1_1.M/U - 1_17.M/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów **1_1.M/U, 1_6.M/U, 1_11.M/U, 1_14.M/U i 1_16.M/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=2,0$,
 - b) w obrębie terenów **1_3.M/U, 1_4.M/U, 1_5.M/U, 1_7.M/U, 1_8.M/U, 1_9.M/U i 1_10.M/U** - minimalnie $i=0,1$, maksymalnie $i=2,5$,
 - c) w obrębie terenów **1_2.M/U, 1_12.M/U, 1_13.M/U, 1_15.M/U i 1_17.M/U** - minimalnie $i=0,1$, 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. Dla terenów **1_1.M/U - 1_17.M/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - 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_3.M/U, 1_4.M/U i 1_8.M/U** - minimalnej 7 m i maksymalnej 11 m,
 - w obrębie terenów **1_2.M/U, 1_5.M/U, 1_6.M/U, 1_7.M/U, 1_9.M/U, 1_10.M/U i 1_11.M/U** - minimalnej 7 m i maksymalnej 10 m,
 - w obrębie terenów **1_12.M/U, 1_13.M/U, 1_14.M/U, 1_15.M/U, 1_16.M/U i 1_17.M/U** - maksymalnej 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnej 5 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, przy czym na budynkach o wysokości do okapu powyżej 6 m dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w układzie szeregowym;
- 4) nakaz kształtowania pierzei wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy od strony granic terenów **1_1.M/U - 1_17.M/U** z terenami dróg i placu publicznego, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony dróg i placu publicznego wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w szczytach budynków w kolorze naturalnym lub w odcieniach

brązu, przy czym na elewacjach frontowych budynków, a także w granicach terenów **1_13.M/U** i **1_15.M/U** na elewacjach tylnych od strony rzeki Warty położonych najbliższej rzeki nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego);

- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna (karpiówka) lub blacha na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, dachówki bitumicznej lub papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym.

5. W granicach terenów **1_1.M/U** - **1_17.M/U** dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 18.1. 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** i **1_47.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **1_6.MN**, **1_7.MN**, **1_41.MN**, **1_43.MN**, **1_44.MN** i **1_47.MN** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m.

3. W obrębie terenów **1_1.MN**, **1_2.MN**, **1_3.MN**, **1_4.MN** i **1_5.MN** 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 lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

4. W obrębie fragmentów terenów **1_37.MN** i **1_44.MN** położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty 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.

5. Dla terenów **1_1.MN** - **1_47.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów 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_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 - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,7$,
 - b) w obrębie terenów 1_1.MN, 1_2.MN, 1_3.MN, 1_4.MN i 1_5.MN - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,2$,
 - c) w obrębie terenu 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 i 1_37.MN - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,9$;
 - 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenów 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%,
 - b) w obrębie terenów 1_1.MN, 1_2.MN, 1_3.MN, 1_4.MN i 1_5.MN - maksymalnie 10%;
 - 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.
6. Dla terenów 1_1.MN - 1_47.MN - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
 - 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) w obrębie terenów 1_1.MN - 1_5.MN, 1_8.MN - 1_16.MN, 1_18.MN - 1_21.MN, 1_23.MN - 1_24.MN, 1_27.MN - 1_30.MN, 1_32.MN, 1_36.MN, 1_39.MN - 1_47.MN - w układzie szeregowym i bliźniaczym,
 - b) w obrębie terenów 1_6.MN - 1_7.MN, 1_17.MN, 1_22.MN, 1_25.MN, 1_26.MN, 1_31.MN, 1_33.MN, 1_37.MN, 1_38.MN - w układzie szeregowym;
 - 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglasterowym

w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, przy czym w granicach terenów **1_18.MN**, **1_37.MN** i **1_38.MN** na elewacjach frontowych budynków od strony ulic Kościelniczej i Kilińskiego nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego);

- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym, z zastrzeżeniem, iż:
- a) w terenie **1_18.MN**, **1_37.MN** i **1_38.MN** na budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie: łupek dachowy albo dachówkę ceramiczną (karpiówkę) lub blachę na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym,
 - b) w terenach **1_39.MN** i **1_40.MN** na budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie: łupek dachowy albo dachówkę ceramiczną, dachówkę cementową, dachówkę bitumiczną w kolorze ceglastoczerwonym, albo blachę na felc, blachę płaską w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

5. W granicach terenów **1_1.MN** - **1_47.MN** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, a w granicach terenów **1_6.MN**, **1_7.MN**, **1_17.MN**, **1_22.MN**, **1_25.MN**, **1_26.MN**, **1_31.MN**, **1_33.MN**, **1_34.MN**, **1_35.MN**, **1_37.MN** i **1_38.MN**, także pozostałych budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 19.1. 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**, **1_13.MNk**, **1_14.MNk**, **1_15.MNk**, **1_16.MNk** i **1_17.MNk** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **1_1.MNk** i **1_3.MNk** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m.

3. W obrębie terenów **1_7.MNk**, **1_8.MNk**, **1_9.MNk**, **1_10.MNk**, **1_11.MNk** i **17.MNk** i fragmentów terenów **1_6.MNk**, **1_12.MNk**, **1_13.MNk**, **1_14.MNk** i **1_16.MNk** położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty 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.

4. W obrębie fragmentów terenów **1_3.MNk**, **1_7.MNk**, **1_16.MNk** i **1_17.MNk**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

5. Dla terenów **1_1.MNk** - **1_17.MNk** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących minimalnie - $i=0,01$, maksymalnie $i=0,7$;
- 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%.

6. Dla terenów **1_1.MNk** - **1_17.MNk** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połąci do 30 stopni, lub dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połąci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków:
 - a) w granicach terenów **1_1.MNk**, **1_2.MNk**, **1_3.MNk**, **1_4.MNk**, **1_5.MNk**, **1_14.MNk**, **1_15.MNk**, **1_16.MNk** i **1_17.MNk** - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu;
 - b) w granicach terenów **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** - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w szczytach budynków w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, przy czym na elewacjach frontowych budynków oraz na elewacjach tylnych od strony rzeki Warty położonych najbliżej rzeki nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego);
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych

kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym, przy czym w terenach **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** na budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie łupek dachowy albo dachówkę ceramiczną (karpiówkę) lub blachę na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym.

7. W granicach terenów **1_1.MNk** - **1_17.MNk** dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 20.1. 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** i **1_8.MN/U** obowiązuje:

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

2. W obrębie terenu **1_1.MN/U** i fragmentu terenu **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 ust. 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 **1_1.MN/U** - **1_8.MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów **1_1.MN/U** i **1_2.MN/U** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,3$,

- b) w obrębie terenu **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U** i **1_7.MN/U** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=1,0$,
- c) w obrębie terenu **1_6.MN/U** i **1_8.MN/U** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=1,5$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenów **1_1.MN/U** i **1_2.MN/U** - maksymalnie 25%,
 - b) w obrębie terenów **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U** i **1_7.MN/U** - maksymalnie 35%,
 - c) w obrębie terenów **1_6.MN/U** i **1_8.MN/U** - maksymalnie 50%;
- 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** i **1_2.MN/U** - 50%,
 - b) w obrębie terenów **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U**, **1_6.MN/U**, **1_7.MN/U** i **1_8.MN/U** - 40%.

6. Dla terenów **1_1.MN/U** - **1_8.MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - 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_1.MN/U**, **1_2.MN/U**, **1_3.MN/U**, **1_4.MN/U**, **1_5.MN/U** i **1_8.MN/U** - 9 m,
 - w obrębie terenów **1_6.MN/U** i **1_7.MN/U** - 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, przy czym w granicach terenu **1_8.MN/U** na budynkach o wysokości do okapu powyżej 6 m dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni; ponadto w budynkach innych niż frontowe dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w formie tarasów i dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w układzie szeregowym;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków:
 - a) w granicach 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** i **1_7.MN/U** - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym w narożnikach (węglach), cokółach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu;
 - b) w granicach terenu **1_8.MN/U** - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem

detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w szczytach budynków w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, przy czym na elewacjach frontowych budynków od strony ulic Błogosławionego Bogumiła, Kilińskiego, Ogrodowej, Biskupa Wojciecha Owczarka i Dąbskiej nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego);

- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym, z zastrzeżeniem, iż w granicach terenu **1_8.MN/U** na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy albo dachówkę ceramiczną (karpiówkę) lub blachę na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym.

7. W granicach terenów **1_1.MN/U - 1_7.MN/U** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, a w granicach terenu **1_8.MN/U** także pozostałych budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

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

2. Dla terenów **1_1.U/MN - 1_7.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów **1_1.U/MN**, **1_2.U/MN**, **1_4.U/MN**, **1_6.U/MN** i **1_7.U/MN** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=0,7$,
 - b) w obrębie terenów **1_3.U/MN** i **1_5.U/MN** - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=1,0$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenów **1_1.U/MN**, **1_2.U/MN**, **1_4.U/MN**, **1_6.U/MN** i **1_7.U/MN** - maksymalnie 35%,
 - b) w obrębie terenów **1_3.U/MN** i **1_5.U/MN** - maksymalnie 50%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenów **1_1.U/MN - 1_7.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, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9 m,

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
 - 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, w tym w formie tarasów, oraz 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, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w układzie szeregowym i bliźniaczym;
 - 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła.
5. W granicach terenów **1_1.U/MN - 1_7.U/MN** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 22.1. 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, 1_9.ML i 1_10.ML** obowiązują 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, 1_9.ML i 1_10.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_8.ML**, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 11 ust. 3;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojść i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w ust. 1.

3. Dla terenów **1_1.ML - 1_10.ML** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - 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 $i=0,1$;

- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości maksymalnie 10%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 4) możliwość przebudowy i odbudowy - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 pkt 2 i 3 - istniejących budynków rekreacji indywidualnej, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 7,5 m,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - c) wykończenie elewacji budynków - tynkiem w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub drewnem w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu,
 - d) pokrycie dachów materiałem w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

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

2. Dla terenu **1_1.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 $i=0,5$;
- 2) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 40% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenu **1_1.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 - 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych i składowych - 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 dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na pozostałych budynkach - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym i bliźniaczym.

§ 24.1. 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**, **1_27.U** i **1_28.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 1_1.U - 1_28.U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartościach wynoszących:
 - a) w obrębie terenów 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_20.U, 1_21.U, 1_27.U i 1_28.U - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=1,0$,
 - b) w obrębie terenu 1_17.U, 1_18.U, 1_23.U, 1_24.U i 1_25.U - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=1,5$,
 - c) w obrębie terenu 1_19.U, 1_22.U i 1_26.U - minimalnie $i=0,01$, maksymalnie $i=2,0$;
- 2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości:
 - a) w obrębie terenów 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_18.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_25.U, 1_26.U, 1_27.U i 1_28.U - maksymalnie 50%,
 - b) w obrębie terenu 1_17.U, 1_19.U i 1_20.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_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_18.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_25.U, 1_26.U, 1_27.U i 1_28.U - 20%,
 - b) w obrębie terenów 1_17.U, 1_19.U i 1_20.U - 5%.

4. Dla terenów 1_1.U - 1_28.U - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych:
 - w granicach terenów 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_14.U, 1_15.U, 1_16.U, 1_18.U, 1_21.U, 1_22.U, 1_27.U i 1_28.U - 10 m,
 - w granicach terenów 1_13.U - 13 m,
 - w granicach terenu 1_17.U - 9 m,
 - w granicach terenu 1_20.U - 6 m,
 - w granicach terenów 1_19.U, 1_23.U, 1_24.U, 1_25.U i 1_26.U - 11 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych:
 - w terenach 1_22.U, 1_23.U, 1_24.U i 1_25.U - dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 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_21.U, 1_26.U, 1_27.U i 1_28.U - dachów dwuspadowych

- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania w budynkach innych niż frontowe dachów płaskich, w tym w formie tarasów, lub dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni,
- b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym oraz drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu:
- a) w granicach terenów 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_26.U, 1_27.U i 1_28.U - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym oraz drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła,
- b) w granicach terenów 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 - tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w szczytach budynków w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, przy czym nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego):
- w obrębie terenów 1_14.U, 1_15.U, 1_17.U, 1_18.U, 1_19.U i 1_20.U - na elewacjach frontowych budynków,
 - w obrębie terenu 1_16.U - na elewacjach frontowych budynków od strony ul. Biskupa Wojciecha Owczarka,
 - w obrębie terenów 1_22.U, 1_23.U i 1_24.U - na elewacjach frontowych budynków, a także na elewacjach tylnych od strony rzeki Warty położonych najbliższej rzeki,
 - w obrębie terenu 1_25.U - na elewacjach frontowych budynków od strony ul. Błogosławionego Bogumiła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglasczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglasczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglasczerwonym lub czerwonym, z zastrzeżeniem, iż:
- a) w terenach 1_14.U, 1_15.U, 1_17.U, 1_18.U, 1_19.U, 1_20.U, 1_22.U, 1_23.U i 1_24.U na budynkach usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy albo

dachówkę ceramiczną (karpiówkę) lub blachę na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym,

- b) w terenach **1_16.U**, **1_21.U** i **1_25.U** na budynkach usługowych dopuszcza się jedynie łupek dachowy albo dachówkę ceramiczną, dachówkę cementową, dachówkę bitumiczną w kolorze ceglastoczerwonym, albo blachę na felc, blachę płaską w matowych kolorach ceglastoczerwonym lub czerwonym.

5. W granicach terenów **1_3.U**, **1_15.U**, **1_16.U**, **1_17.U**, **1_18.U**, **1_19.U** i **1_22.U** dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

2. Dla terenów **1_1.UO** - **1_2.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 **1_1.UO** - **1_2.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 - 12 m,
 - b) dla budynków hal sportowych - 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach szkolnych i hal sportowych - dachów płaskich lub dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, a także dachów kolebkowych na budynkach hal sportowych,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu),

z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym.

§ 26.1. 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 **1_1.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 **1_1.UK** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż - 25 m;
- 2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 6.

§ 27.1. 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 oraz usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego.

2. W granicach terenów **1_1.UTS** - **3.UTS** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

3. Dla terenów **1_1.UTS** - **3.UTS** 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 $i=1,5$;
- 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:
 - a) w obrębie terenu **1_1.UTS** - 30%,
 - b) w obrębie terenów **1_2.UTS** i **1_3.UTS** - 50%.

4. Dla terenów **1_1.UTS** - **3.UTS** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 3) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków usługowych - 16 m, przy czym dla hal, stadionów i innych obiektów sportowych - 25 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;

- 4) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni lub dachów płaskich, w tym w formie tarasów, przy czym dla hal, stadionów i innych obiektów sportowych nie określa się kształtów i spadków dachów;
- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym, przy czym na terenie **1_3.UTS** dopuszcza się dodatkowo stosowanie na pokrycia dachów gontu drewnianego i strzechy.

§ 28. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1_1.UTS/M** i **1_2.UTS/M** obowiązuje przeznaczenie dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją, usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego oraz dla zabudowy mieszkaniowej do obsługi funkcji uzdrowiskowych "Uzdrowiska Uniejów".

2. Dla terenów **1_1.UTS/M** - **1_2.UTS/M** 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 $i=1,5$;
- 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 40%.

3. Dla terenów **1_1.UTS/M** - **1_2.UTS/M** - 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, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - 16 m, przy czym w terenie **1_1.UTS/M**, w oznaczonej na rysunku strefie lokalizacji, dopuszcza się jedną dominantę architektoniczną o wysokości nieprzekraczającej 25 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, w tym w formie tarasów,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;

- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglasczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglasczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglasczerwonym lub czerwonym.

5. W granicach terenów **1_1.UTS/M - 1_2.UTS/M** dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 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 **1_1.PU - 1_6.PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;
- 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 czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 15%;
- 4) nakaz wprowadzenia co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych, z wyłączeniem topoli:

- a) wzdłuż granic terenu **1_1.PU** z terenem **1_20.MN**,
- b) wzdłuż granic terenu **1_2.PU** z terenem **1_4.MN/U**,
- c) wzdłuż granic terenu **1_4.PU** z terenami **1_24.MN** i **1_1.ZPc**,
- d) wzdłuż granic terenu **1_6.PU** z terenami **1_42.MN** i **1_5.U/MN**;

3. Dla terenów **1_1.PU - 1_6.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:
 - w granicach terenów **1_1.PU, 1_2.PU, 1_3.PU i 1_4.PU** - 15 m,
 - w granicach terenów **1_5.PU i 1_6.PU** - 10 m,
 - b) dla budynków usługowych - 10 m,
 - c) dla urządzeń technologicznych - 25 m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach magazynowych, składowych i usługowych - dachów płaskich lub dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,

- b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła.

§ 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 **1_1.ZP** - **1_6.ZP** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - 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 i dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym lub metal i szkło, z dopuszczeniem stosowania tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno-błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

§ 31.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1_1.ZP/U** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej oraz usług.

2. Dla terenu **1_1.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 **1_1.ZP/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż - 8 m;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem detali z cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym w narożnikach (węglach), cokołach, gzymsach, obramieniach otworów okiennych i drzwiowych oraz drewna w szczytach budynków w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, przy czym na elewacjach frontowych budynków nakazuje się stosowanie na co najmniej 20% powierzchni elewacji kamienia lokalnego (wapiennego);

- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna (karpiówka) lub blacha na felc w matowym kolorze ceglastoczerwonym.

§ 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 **1_1.ZPc** - **1_2.ZPc** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w obszarze oznaczonym symbolem **1_1.ZPc** - obowiązuje:
 - a) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%,
 - b) nakaz zagospodarowania terenu zielenią niską,
 - c) nakaz oznaczenia obszaru zajmowanego pierwotnie przez cmentarz, z postulowanym jego wygradzeniem,
 - d) zakaz prowadzenia prac ziemnych z uwagi na prawdopodobne pozostałości pochówków;
- 2) w obszarze oznaczonym symbolem **1_2.ZPc** - obowiązuje:
 - a) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%,
 - b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
 - c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią niską,
 - d) dopuszczenie nasadzeń nowych drzewostanów,
 - e) dopuszczenie lokalizowania tablic, pomników i krzyży pamiątkowych.

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

2. Dla terenu **1_1.ZP/WS** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, kąpielisk i plaż publicznych nad wodami, urządzeń melioracji wodnych, dojazdów, ścieżek pieszych i dróg rowerowych oraz określonych w planie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym lub metal i szkło, z dopuszczeniem stosowania tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno-błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

3. Dla terenu **1_1.ZP/WS** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4. W granicach części terenu **1_1.ZP/WS**, ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

§ 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**, **1_15.Z** i **1_16.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni, przy czym dopuszcza się ich zagospodarowanie zielenią urządzoną.

2. Dla terenów **1_1.Z** - **1_16.Z** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 i § 6 - ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, kąpielisk i plaż publicznych nad wodami, urządzeń melioracji wodnych, dojazdów, ścieżek pieszych i dróg rowerowych oraz określonych w planie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, metal i szkło, z dopuszczeniem stosowania tynku w kolorze białym lub jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno - błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

3. W granicach terenu **1_14.Z** oraz fragmentów terenów **1_1.Z**, **1_2.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**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

§ 35.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **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 **1_1.ZN/WS** - **1_3.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.

3. W granicach terenu **1_3.ZN/WS** oraz fragmentów terenów **1_1.ZN/WS** i **1_2.ZN/WS**, ze względu na ich położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 11.

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

2. Dla terenu **1_1.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 **1_1.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 **1_1.WS** - **1_3.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 **1_1.Twp** - **1_2.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 **1_1.ZL** - **1_10.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. W granicach terenów **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** oraz fragmentu terenu **1_1.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 **1_1.R** - **1_7.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_3.R**, **1_4.R** i **1_6.R** oraz fragmentów terenów **1_2.R** i **1_5.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. Dla terenów **1_1.KS** i **1_2.KS** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację zespołów garaży;
- 2) nakazuje się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 3) nakazuje się zachowanie procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o wartości - maksymalnie 50%;
- 4) nakazuje się zapewnienie - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 5) dopuszcza się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garażowych oraz lokalizacji nowych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 3,5 m,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,
 - c) wykończenie elewacji budynków - tynkiem w kolorach białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi,
 - d) pokrycia dachów materiałem w kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu),
 - e) nakaz stosowania w granicach całego terenu jednolitej kolorystyki elewacji oraz jednolitej kolorystyki dachów.

3. Dla terenów **1_3.KS**, **1_4.KS** i **1_5.KS** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej;
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów, z zastosowaniem nawierzchni utwardzonej lub przepuszczalnej oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) nakazuje się zapewnienie - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%.

§ 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 **1_1.KSU - 1_2.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 20%.

3. Dla terenów **1_1.KSU - 1_2.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 11 m;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci od 30 do 45 stopni, lub dachów płaskich, w tym w formie tarasów;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

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 terenu **1_1.KDD** oraz fragmentów terenów **1_2.KDD, 1_3.KDD, 1_36.KDD, 1_37.KDD i 1_54.KDD** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązuje uwzględnienie wszelkich 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 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. Kościelnicza) - 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** (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;
 - 7) teren **1_2.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;
 - 8) teren **1_3.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;
 - 9) teren **1_4.KDL** (ul. Kościelnicza) - 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;
 - 10) teren **1_1.KDD** (ul. bez nazwy) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z jednym pasem ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu - do 3 m;
 - 11) teren **1_2.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_3.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_4.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;

- 14) teren **1_5.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;
- 15) teren **1_6.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;
- 16) teren **1_7.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;
- 17) teren **1_8.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;
- 18) 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 - 7 m;
- 19) teren **1_10.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;
- 20) teren **1_11.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;
- 21) teren **1_12.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;
- 22) teren **1_13.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;
- 23) teren **1_14.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;
- 24) teren **1_15.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;
- 25) teren **1_16.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;
- 26) teren **1_17.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;
- 27) teren **1_18.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;

- 28) teren **1_19.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;
- 29) teren **1_20.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;
- 30) teren **1_21.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;
- 31) teren **1_22.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_23.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;
- 33) teren **1_24.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;
- 34) teren **1_25.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;
- 35) teren **1_26.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;
- 36) teren **1_27.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;
- 37) 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;
- 38) 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;
- 39) 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;
- 40) 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;
- 41) 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;

- 42) 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;
- 43) 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;
- 44) 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;
- 45) teren **1_36.KDD** (ul. Dolna) - 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 2 m do 5,5 m;
- 46) teren **1_37.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 3 m do 5,5 m;
- 47) teren **1_38.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;
- 48) teren **1_39.KDD** (ul. Awaryjna) - 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 3 m do 5,5 m;
- 49) teren **1_40.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;
- 50) teren **1_41.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;
- 51) teren **1_42.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;
- 52) teren **43.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;
- 53) teren **1_44.KDD** (ul. Łączna) - 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 3 m do 5,5 m;
- 54) teren **1_45.KDD** (ul. Cicha) - 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 3 m do 5,5 m;
- 55) teren **1_46.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;

- 56) teren **1_47.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;
- 57) teren **1_48.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;
- 58) teren **1_49.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;
- 59) teren **1_50.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;
- 60) teren **1_51.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;
- 61) teren **1_52.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;
- 62) teren **1_53.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;
- 63) teren **1_54.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.

§ 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 **1_1.KP** - **1_2.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** i **1_7.KDX** przeznaczone są do pełnienia funkcji publicznie dostępnych ciągów pieszych, z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

2. W obrębie fragmentów terenów **1_6.KDD** i **1_7.KDD** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązuje uwzględnienie wszelkich zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dla terenów ciągów pieszych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1_1.KDX** - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **1_2.KDX** - 2 m, z lokalnym poszerzeniem do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **1_3.KDX** - od 3,5 m do 7 m (zgodnie z rysunkiem planu);

- 4) dla terenu **1_4.KDX** - od 7 m do 10,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **1_5.KDX** - od 9 m do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **1_6.KDX** - 2 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **1_7.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** i **1_20.KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. W obrębie terenów **1_1.KDW, 1_2.KDW** i **1_3.KDW** oraz fragmentów terenów **1_14.KDW, 1_18.KDW** i **1_20.KDW** występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązuje uwzględnienie wszelkich zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

3. 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** - od 3 m do 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **1_3.KDW** - od 5 m do 8 (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 12 m do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **1_6.KDW** - od 6 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **1_7.KDW** - od 5,5 m do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **1_8.KDW** (ul. Jana Pawła II) - od 12 m do 32 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **1_9.KDW** - 5 m do 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **1_10.KDW** - od 5 m do 8,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu **1_11.KDW** - 5,5 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 12) dla terenu **1_12.KDW** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 13) dla terenu **1_13.KDW** - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 14) dla terenu **1_14.KDW** - 5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 15) dla terenu **1_15.KDW** - 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 16) dla terenu **1_16.KDW** - od 6 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 17) dla terenu **1_17.KDW** - od 7 m do 43 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 18) dla terenu **1_18.KDW** (ul. Świnki) - od 8 m do 31 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 19) dla terenu **1_19.KDW** - od 10 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 20) dla terenu **1_20.KDW** - 14 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 **1_1.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 ciągów pieszych, 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 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) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowa i przebudowa gminnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm,
- c) przy budowie i przebudowie sieci wodociągowej - nakaz uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

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

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowa gminnej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) budowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) budowa sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) przy budowie gazociągów - nakaz zachowania przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- c) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) należy lokalizować w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;

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

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gminną sieć ciepłowniczą, przy czym 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 - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowa i przebudowa lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie 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) budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej jako sieci kablowej doziemnej, przy zachowaniu minimalnego przekroju kablowych doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm², przy czym dopuszcza się zachowanie i remont istniejącej sieci napowietrznej niskiego i średniego napięcia,
- c) rozbudowa i przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacja nowych stacji transformatorowych małogabarytowych, słupowych, podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym w granicach strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta nowe stacje transformatorowe należy lokalizować jako podziemne lub wbudowane w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie 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;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) budowa linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych, przy czym dopuszcza się zachowanie i remont istniejących napowietrznych linii teletechnicznych, a na terenach niezabudowanych oraz nie przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących napowietrznych linii teletechnicznych,
- b) budowa 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 **1_1.K** - **1_2.K** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki 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 dojazdy;
- 3) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$;

- 4) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 20%;
- 5) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 15%.

3. Dla terenów **1_1.K - 1_2.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 jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka, papa w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

§ 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 **1_1.W - 1_3.W** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki 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 dojazdy;
- 3) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$;
- 4) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 20%;
- 5) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 15%.

3. Dla terenów **1_1.W - 1_3.W** - 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 jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze

ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka, papa w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

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

2. Dla terenu **1_1.IT** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki 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 dojazdy;
- 3) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ i maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$;
- 4) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 20%;
- 5) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 15%.

3. Dla terenu **1_1.IT** - z zastrzeżeniem przestrzegania § 4 - 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 jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu oraz metalu i szkła;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka, papa w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu).

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 **2_1.MW** 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 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenu **2_1.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 - 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów płaskich i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich, jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

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

2. Dla terenów **2_1.MN** - **2_2.MN** 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 $i=0,4$;
- 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%.

3. Dla terenów **2_1.MN** - **2_2.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 - 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych, garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym i bliźniaczym.

§ 54.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2_1.MN/U**, **2_2.MN/U**, **2_3.MN/U**, **2_4.MN/U**, **2_5.MN/U** i **2_6.MN/U** obowiązuje:

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

2. W granicach terenów **2_1.MN/U** - **2_6.MN/U** dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej jak i usługowej.

3. Dla terenów **2_1.MN/U** - **2_6.MN/U** 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 35%;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenów **2_1.MN/U** - **2_6.MN/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 mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 9 m,
 - b) dla budynków usługowych - 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w układzie szeregowym i bliźniaczym.

5. W granicach terenów **2_1.MN/U** - **2_2.MN/U** dopuszcza się sytuowanie 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.

§ 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.

3. Dla terenów **2_1.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%;

4. Dla terenu **2_1.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 - 9 m,
 - b) dla budynków usługowych - 12 m,

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w układzie szeregowym i bliźniaczym.

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

2. W granicach terenów **2_1.RM** - **2_4.RM** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów **2_1.RM** - **2_4.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 $i=0,5$;
- 2) nakaz zachowania powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 40% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenów **2_1.RM** - **2_4.RM** - 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 - 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych i składowych - 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - d) dla zbiorników i silosów - 15 m;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) na pozostałych budynkach - dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni, lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

§ 57.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **2_1.U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

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

3. Dla terenu **2_1.U** 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 $i=0,4$;

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

4. Dla terenu **2_1.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 12 m;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

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

2. Dla terenu **2_1.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 **2_1.ZL** - **2_10.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 terenu oznaczonego symbolem **2_1.ZL/U** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej.

2. Dla terenu **2_1.ZL/U** 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 powierzchni zabudowy o wartości nie większej niż 40% powierzchni działki;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%.

3. Dla terenu **2_1.ZL/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 10 m;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, przy czym na budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30 stopni albo dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

§ 61.1. 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 **2_1.R - 2_5.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

§ 62.1. 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;
- 5) teren **2_2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m.

§ 63.1. 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).

§ 64.1. Obsługę terenów i budynków w gminie 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, przy czym dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza tymi terenami.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowa i przebudowa gminnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ϕ 90 mm,
- c) przy budowie i przebudowie sieci wodociągowej - nakaz uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

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

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowa i przebudowa gminnej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej o średnicy nie mniejszej niż ϕ 100 mm, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) budowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż ϕ 100 mm, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) budowa sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) przy budowie gazociągów - nakaz zachowania przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- c) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) należy lokalizować w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;

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

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gminną sieć ciepłowniczą, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych zasilanych gazem płynnym, gazem przewodowym, energią elektryczną, drewnem, olejem lekkim, węglem, koksem lub z odnawialnych źródeł ciepła - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) budowa i przebudowa lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie 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) budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej jako sieci kablowej doziemnej oraz napowietrznej, przy zachowaniu minimalnego przekroju kablowych doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm²,
 - c) rozbudowa i przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacja nowych stacji transformatorowych jako małogabarytowych, słupowych, podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie 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;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) budowa linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących napowietrznych linii teletechnicznych,
 - b) budowa 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