

**UCHWAŁA NR L/409/2021  
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 29 września 2021 r.

**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 2021 r. poz. 1372), 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 2021 r. poz. 741, 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.** Ilekróć 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 ściśle 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 przeszła ogrodzenia;
- 12) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „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, mierzoną 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 m<sup>2</sup>) 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 uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń;
- 23) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), ochrony zdrowia, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący tę działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 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 ładu przestrzennego:**

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
  - a) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
  - 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 linią zabudowy należy traktować tak, jak nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linią zabudowy winna - z zastrzeżeniem tiret 2 - przylegać do tej linii co najmniej na 60% swojej długości,
    - na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linią 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 linią zabudowy takich elementów budynku jak:

- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,5 m,
  - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
  - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - ocieplenia i okładziny zewnętrzne dla budynków istniejących,
- 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, przeszłowych 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 m<sup>2</sup>,

b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>,

- c) oddzielnych liter, neonów i znaków firmowych montowanych do elewacji budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>,
  - d) szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku) o powierzchni nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) oddzielnych liter, neonów i znaków firmowych montowanych do elewacji budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>,
  - c) szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku) o powierzchni nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach.

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

- 1) nakaz przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 (Dolina Środkowej Warty - PLB 300002) - oznaczonych na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 2) nakaz przestrzegania na terenach położonych w zasięgu Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - oznaczonych na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 3) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 5 m p.p.t. do 150 m p.p.t. - średnio 80 m p.p.t.), wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizowania w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m:
  - a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
  - c) zakładów żywienia zbiorowego,
  - d) zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - e) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizowania w 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. XIX 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. Rieczna 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 na jeden urząd;
- 4) dla obiektów handlowych - minimum 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni - minimum 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla targowisk - minimum 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) pozostałych - minimum 2 miejsc postojowych na gabinet;
- 10) dla klubów i domów kultury - minimum 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków - minimum 4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 niezagrożących 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 nowo wydzielanych działek w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
    - dla zabudowy zagrodowej: 3000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy innej niż określona w tiret 1: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy pensjonatowej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy innej niż określona w tiret 1-2: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 20 m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych 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 ceglano-czerwonym, 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 najbliżej 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 falc w matowym kolorze ceglasczerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych blachy płaskiej, dachówki bitumicznej lub papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglasczerwonym 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 ceglastoczerwonym 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 falc, 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 **1\_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 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 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 falc, 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 falc 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), cokołach, 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. W granicach terenu 1\_1.U/MN dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji: drobnej działalności produkcyjnej, rzemieślniczej oraz gospodarstwa rolnego.

3. 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%.

4. 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 oraz zabudowy związanej z funkcjami o których mowa w ust. 2 - 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** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

2. W obrębie terenów **1\_1.ML**, **1\_2.ML**, **1\_3.ML**, **1\_4.ML**, **1\_5.ML**, **1\_6.ML**, **1\_7.ML**, **1\_8.ML**, **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, dojazdów 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 ceglasczerwonym, 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** i **1\_25.U** - minimalnie  $i=0,01$ , maksymalnie  $i=1,5$ ,
  - c) w obrębie terenu **1\_19.U, 1\_22.U, 1\_24.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\_25.U i 1\_26.U - 11 m,
- w granicach terenu 1\_24.U - 15 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;

2) nakaz stosowania:

a) na budynkach usługowych:

- w terenach 1\_22.U, 1\_23.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\_24.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 najbliżej 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 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 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 leczenia 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 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.

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 (karpówka) 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 wygrodzieniem,
  - 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 ceglasterowym, 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\_3.Twp** obowiązuje przeznaczenie pod wały przeciwpowodziowe.

2. Dla terenów **1\_1.Twp** - **1\_3.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 połaci 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: łupki 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 27 m do 45 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **2\_1.KDL**;
- 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 20 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 - od 19 m do 21 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Polną;
- 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, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_2.KDG**;
- 5) teren **1\_1.KDZ** (ul. Kościelnicka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 2 m do 20 m, przy czym w północnej części obszaru plan nie ustala wschodniej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 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 na północ od skrzyżowania z drogą **1\_12.KDD** plan nie ustala wschodniej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 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, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogą **1\_1.KDL** oraz ulicą Dąbską;
- 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, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_1.KDZ**;
- 9) teren **1\_4.KDL** (ul. Kościelnicka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 21 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_38.KDD**;
- 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 - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym;
- 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 - zgodnie z rysunkiem planu - od 9,5 m do 16 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_1.KDZ**;
- 12) teren **1\_3.KDD** (ul. Portowa) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; 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 17 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_1.KDL oraz 1\_8.KDD;

- 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 - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_4.KDD oraz 1\_8.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_4.KDD oraz 1\_12.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_6.KDD;
- 18) teren **1\_9.KDD** (część ul. Orzeszkowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; 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 - 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_8.KDD oraz 1\_12.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_8.KDD oraz 1\_12.KDD;
- 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 12 m do 23,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_1.KDL oraz lokalnym zwężeniem na odcinku zachodnim do 4,5 m;
- 22) teren **1\_13.KDD** (fragment ul. Reymonta) - przeznaczony jest pod poszerzenie drogi publicznej; 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 17 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_13.KDD oraz 1\_17.KDD;
- 24) teren **1\_15.KDD** (fragment ul. Reymonta) - przeznaczony jest pod poszerzenie drogi publicznej; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 - 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_1.KDL;
- 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 - 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_1.KDL;
- 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 - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_1.KDL oraz 1\_19.KDD;

- 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 19 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_2.KDL oraz 1\_17.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_21.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_2.KDL oraz 1\_17.KDD;
- 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 - 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_21.KDD;
- 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 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_2.KDL oraz 1\_19.KDD;
- 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 21 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_19.KDD oraz 1\_21.KDD;
- 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 - od 7,5 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_2.KDL, 1\_21.KDD oraz 1\_24.KDD;
- 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; 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; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 6 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 - 12 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 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_4.KDL oraz 1\_1.KDL;
- 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 11 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_30.KDD;
- 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 12 m, z lokalnym zwężeniem w rejonie terenu 1\_2.ZP;

- 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 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_4.KDL;
- 45) teren **1\_36.KDD** (ul. Dolna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - do 5,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_4.KDL;
- 46) teren **1\_37.KDD** (ul. Przechodnia) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - 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; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - 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 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_41.KDD oraz 1\_1.KP;
- 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 19 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_34.KDD oraz 1\_47.KDD;
- 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 14 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_43.KDD;
- 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 17 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_2.KDG;
- 53) teren **1\_44.KDD** (ul. Łączna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - do 5,5 m;
- 54) teren **1\_45.KDD** (ul. Cicha) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - do 3,5 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 16 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Polną;
- 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 10 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 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_43.KDD oraz 1\_48.KDD;
- 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 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1\_2.KDG i 1\_3.KDG;
- 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, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 2\_1.KDL oraz 1\_18.KDW;
- 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;
- 64) teren **1\_55.KDD** - przeznaczony jest pod poszerzenie drogi publicznej - ulicy Polnej; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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 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** - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **1\_2.KDW** - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **1\_3.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_3.KDD**;
- 4) dla terenu **1\_4.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów na drogi **1\_12.KDD** i **1\_16.KDD**;
- 5) dla terenu **1\_5.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_17.KDD**;
- 6) dla terenu **1\_6.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_14.KDD**;
- 7) dla terenu **1\_7.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 5 m do 7 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdów na ul. Dąbską oraz ul. Reymonta;
- 8) dla terenu **1\_8.KDW** (ul. Jana Pawła II) - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na ul. Dąbską;
- 9) dla terenu **1\_9.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 5 m do 13 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_2.KDL**;
- 10) dla terenu **1\_10.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 5 m do 8,5 m;
- 11) dla terenu **1\_11.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 5 m do 6 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_30.KDD**;
- 12) dla terenu **1\_12.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m;
- 13) dla terenu **1\_13.KDW** - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu;
- 14) dla terenu **1\_14.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m;
- 15) dla terenu **1\_15.KDW** - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu - od 4,5 m;
- 16) dla terenu **1\_16.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 7 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie zjazdu na drogę **1\_4.KDG**;
- 17) dla terenu **1\_17.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 9 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach zjazdu na drogę **1\_52.KDD** oraz skrzyżowania z drogą **1\_18.KDW**;
- 18) dla terenu **1\_18.KDW** (ul. Świnki) - zgodnie z rysunkiem planu - od 9 m do 21 m;
- 19) dla terenu **1\_19.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 20 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_18.KDW**;
- 20) dla terenu **1\_20.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 15 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1\_19.KDW**.

§ 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 nowo realizowanych 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  $\phi$  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  $\phi$  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  $\phi$  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 mm<sup>2</sup>, 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 dojazdu;
- 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:

- 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**, **2\_2.RM**, **2\_3.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 16 m do 30 m, przy czym plan nie ustala na całej długości północnej i południowej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 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 z drogą 2\_1.KDG;
- 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 34 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1\_1.KDG i 2\_1.KDG oraz 1\_52.KDD;
- 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 z drogą 2\_1.KDG;
- 5) teren **2\_2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu - 5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2\_1.KDG.

§ 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** - zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu - od 15 do 16 m;
- 2) dla terenu **2\_2.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 10 m.

§ 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  $\varnothing$  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) budowa i przebudowa 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 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 mm<sup>2</sup>,
- 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**:

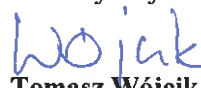
- a) budowa linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących napowietrznych linii teletechnicznych,
- b) budowa stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

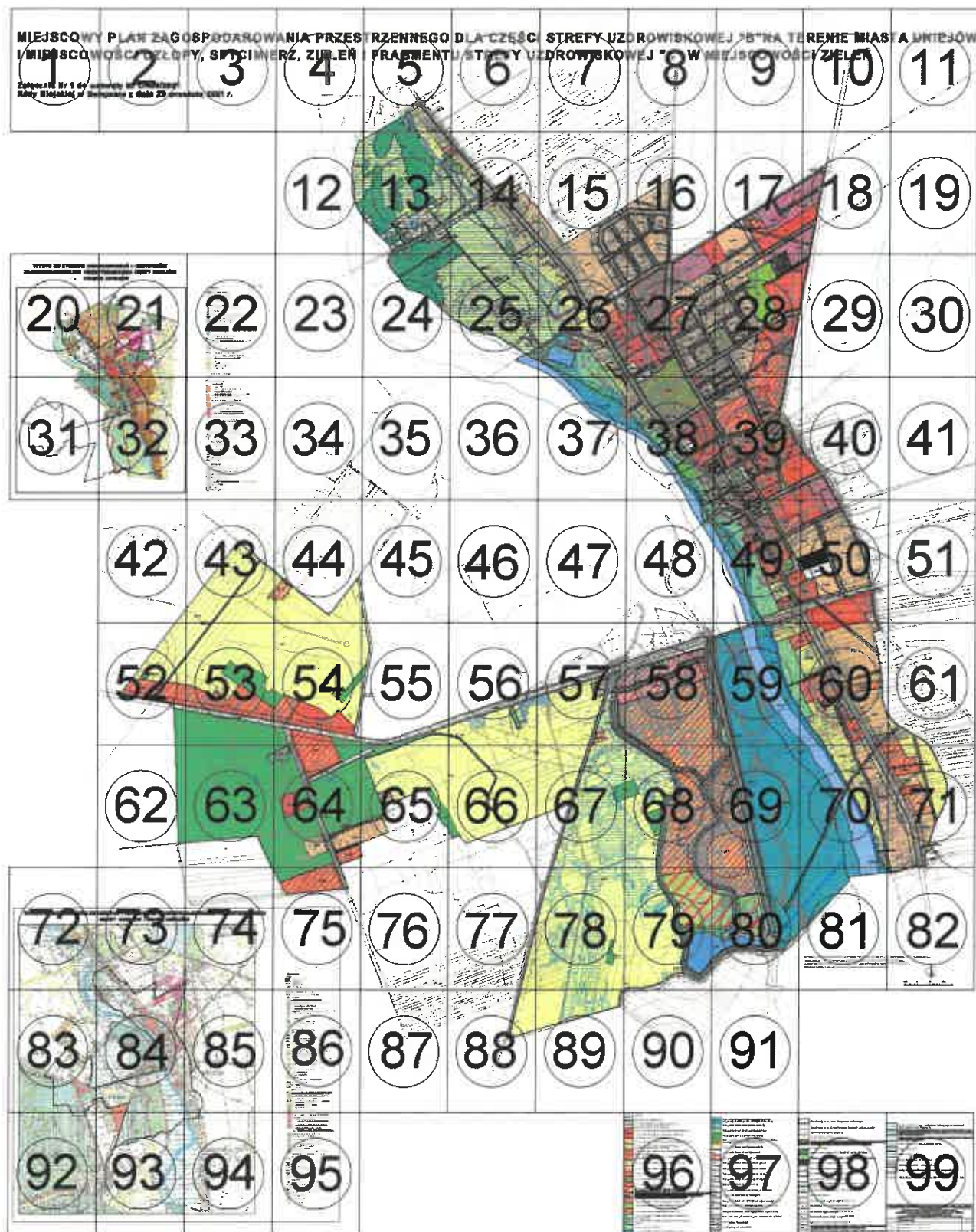
**Rozdział 7.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 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  
Miejskiej

  
Tomasz Wójcik



1

# **MIEJSCOWY I MIEJSCOW**

**Załącznik Nr 1 do uchwały  
Rady Miejskiej w Unieście**

# PLAN ZAGROZ I OŚCI CZŁOP

hwały Nr L/409/2021  
iejowie z dnia 29 wrze

3

# OSPODAROW Y, SPYCIMIE

śnia 2021 r.

# ANIA PRZES' :RZ, ZIELEŃ I

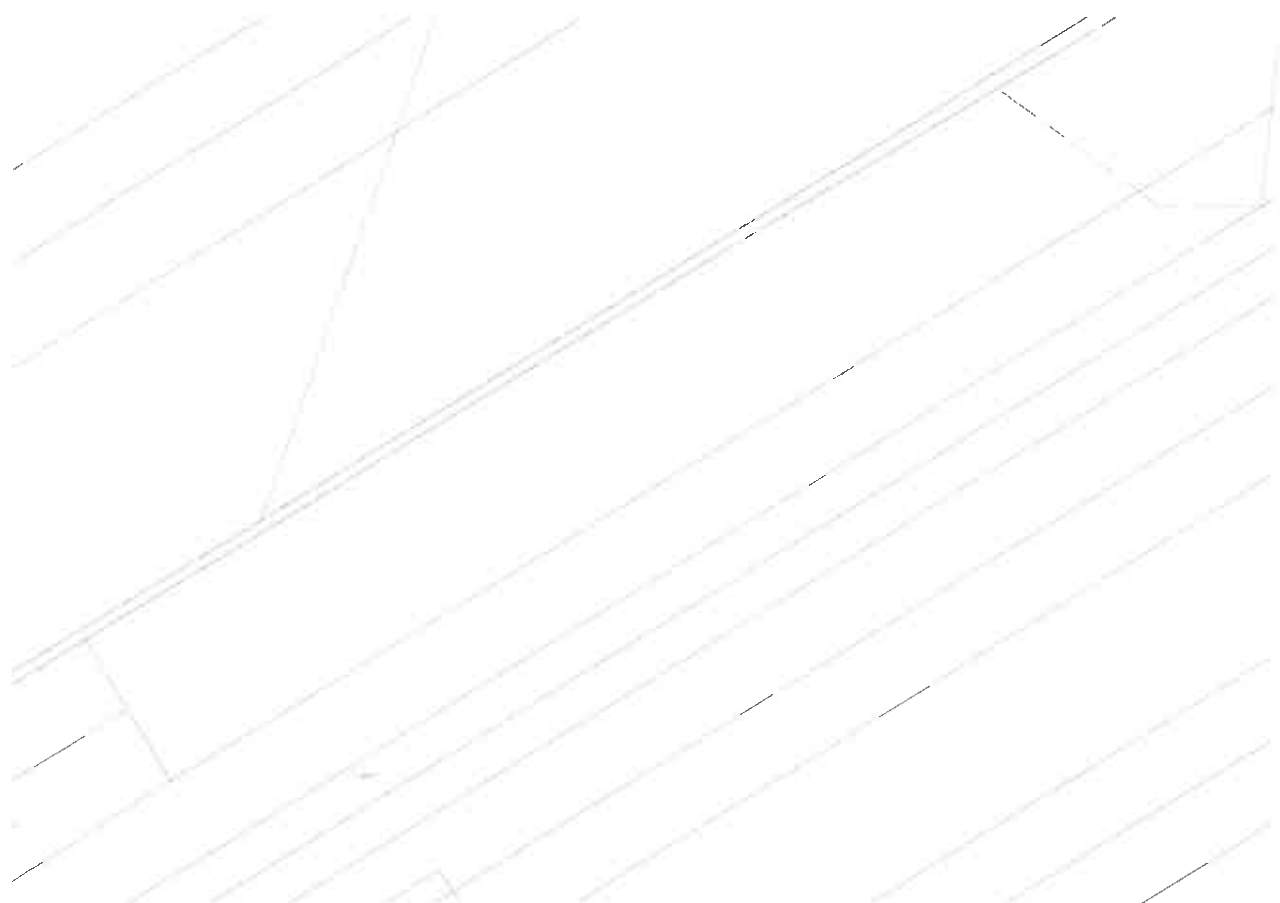


# TRZENNEGO I FRAGMENT



6

# DLA CZĘŚCI U STREFY UŻ

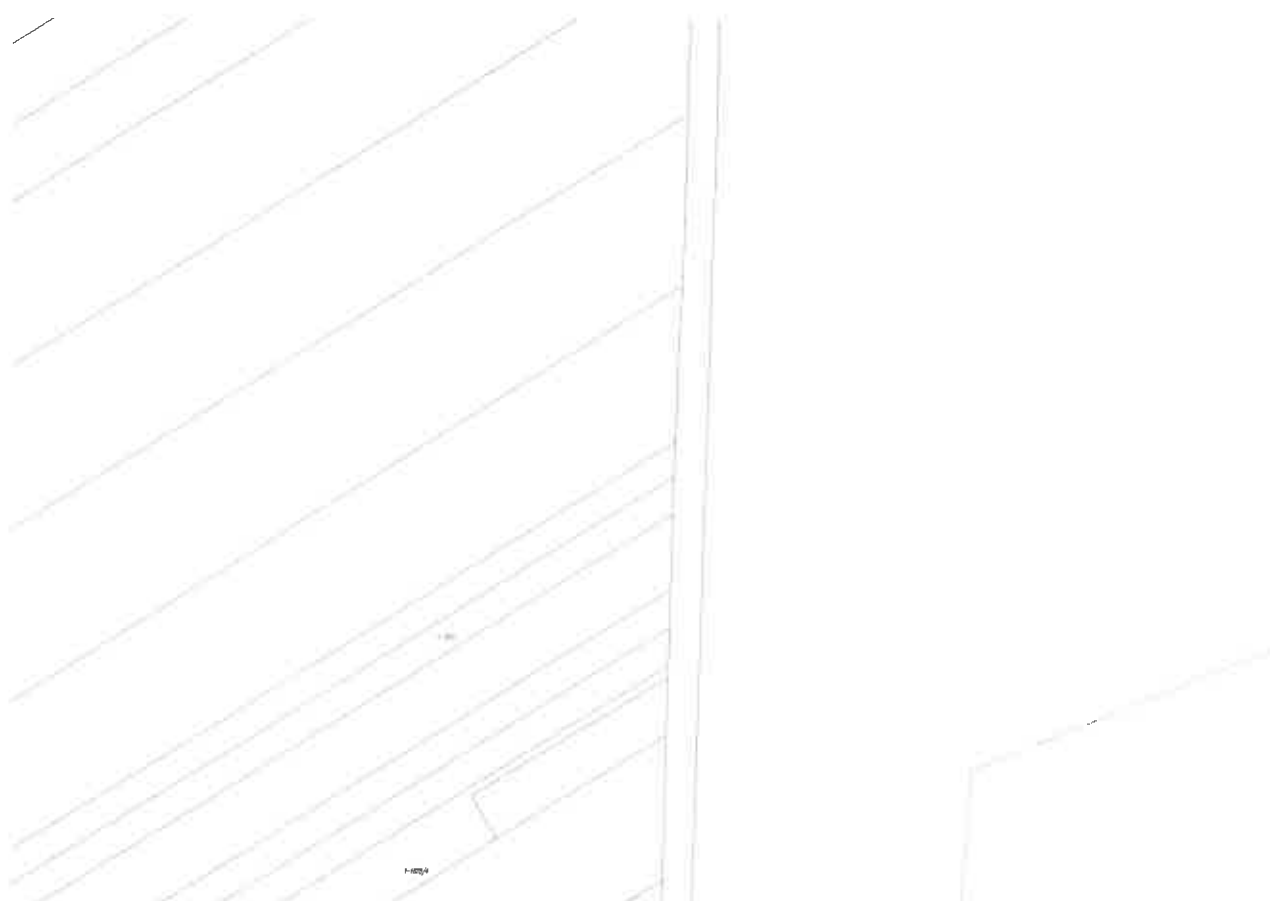


7

# STREFY UZI ZDROWISKOW



# DROWISKOW WEJ "C" W M



**EJ "B"NA TE  
IEJSCOWOŚĆ**

10

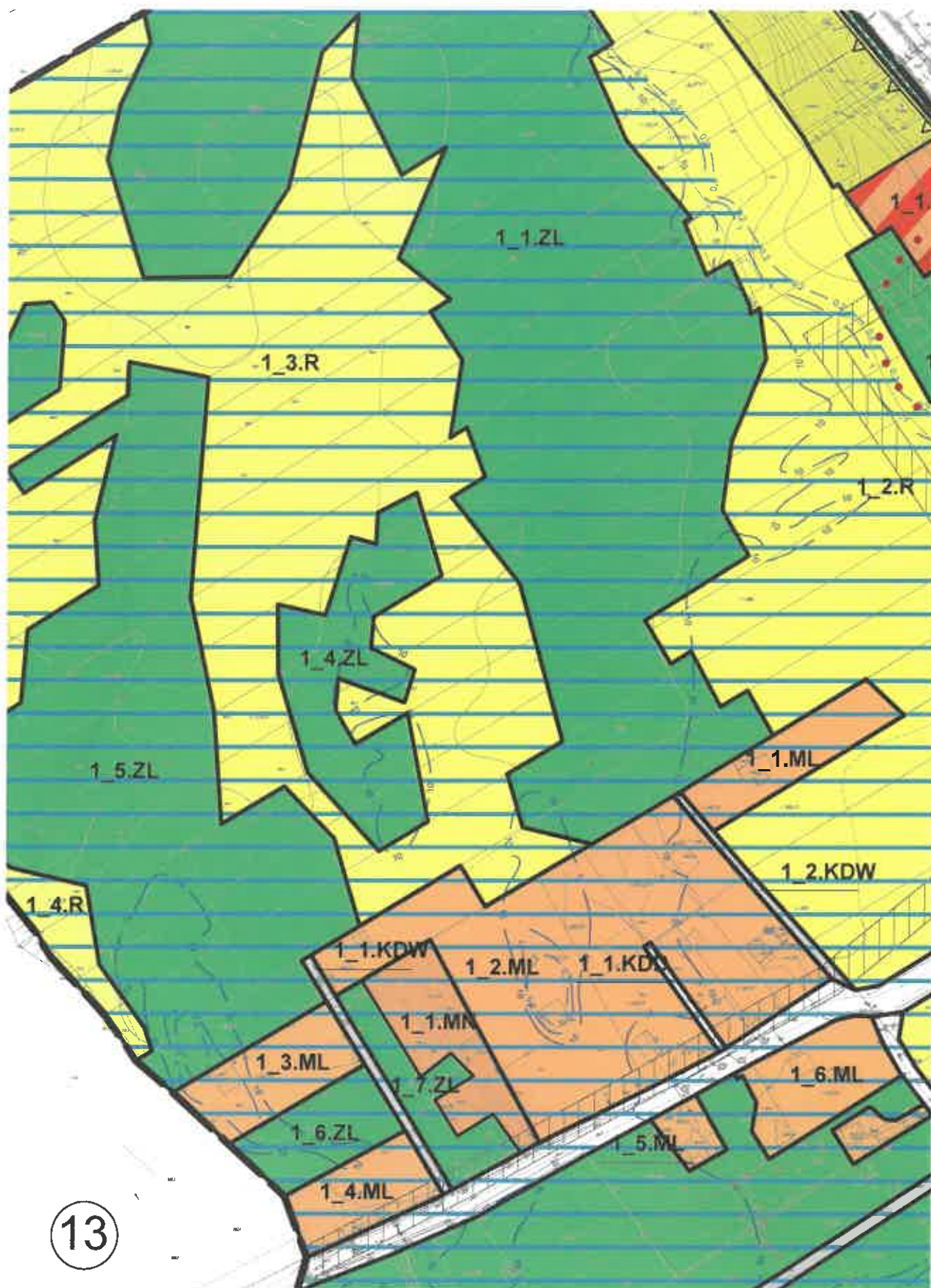
# ARENIE MIAS' CI ZIELEŃ

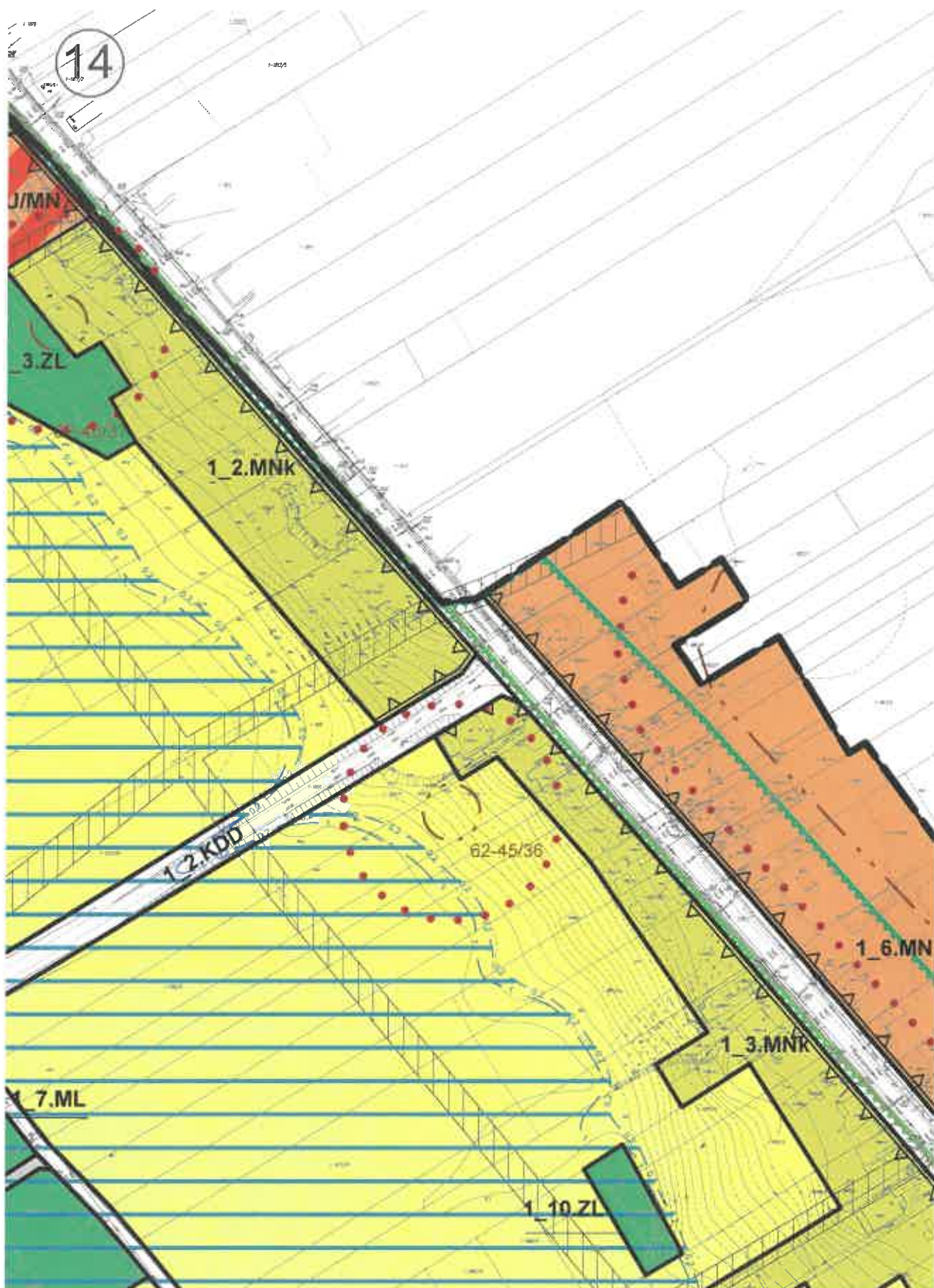
11

# TA UNIEJÓW

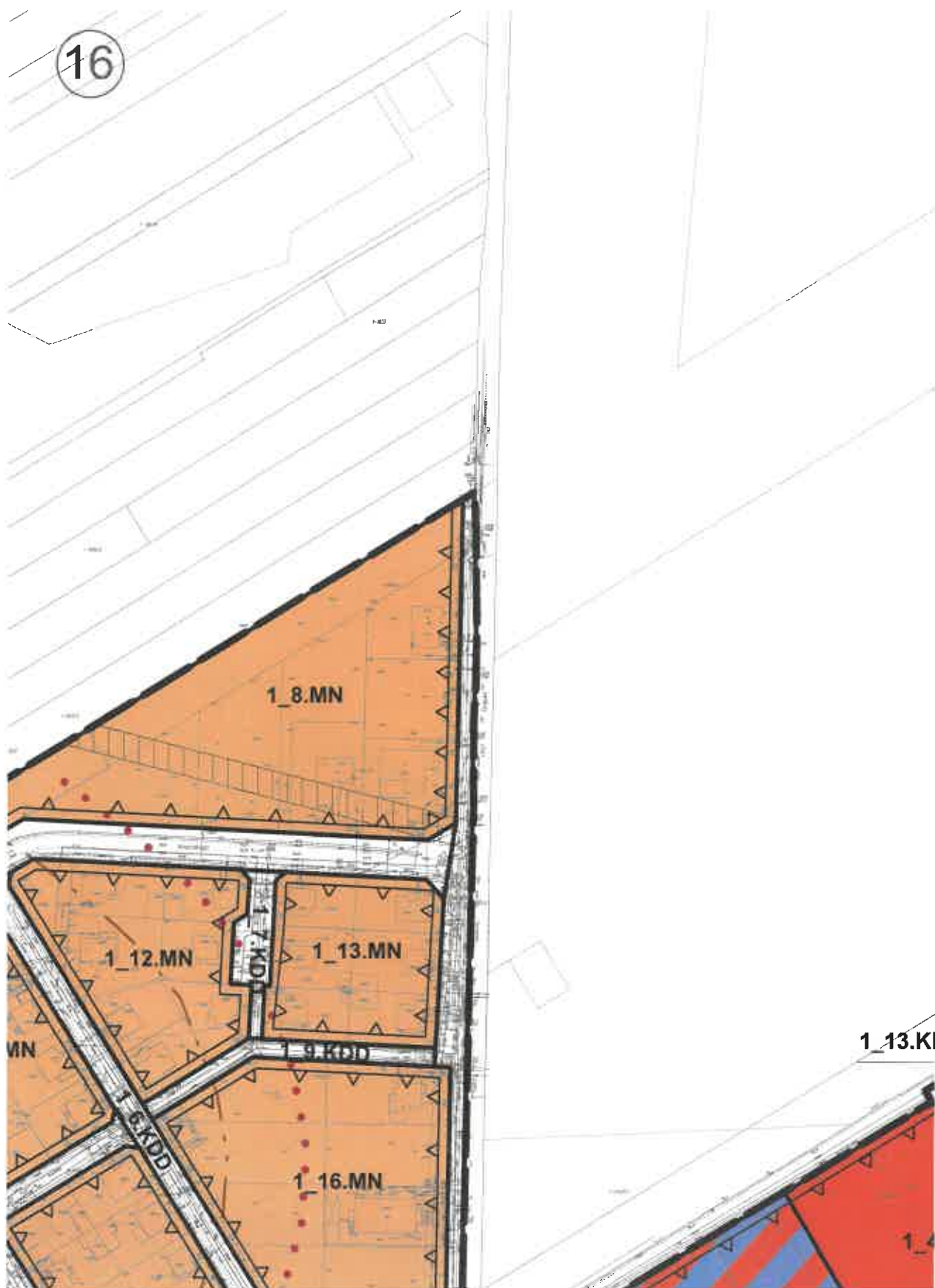
12



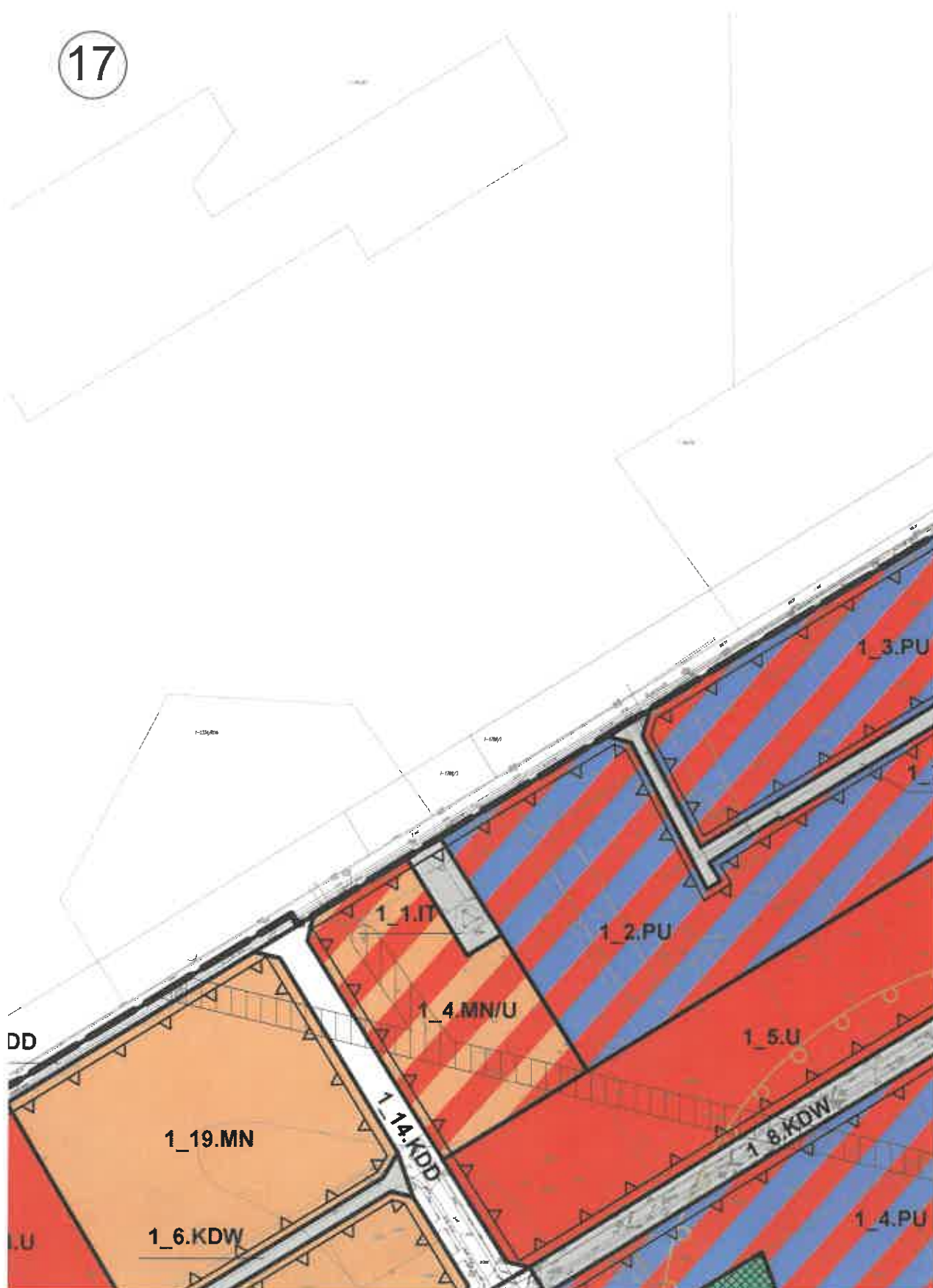




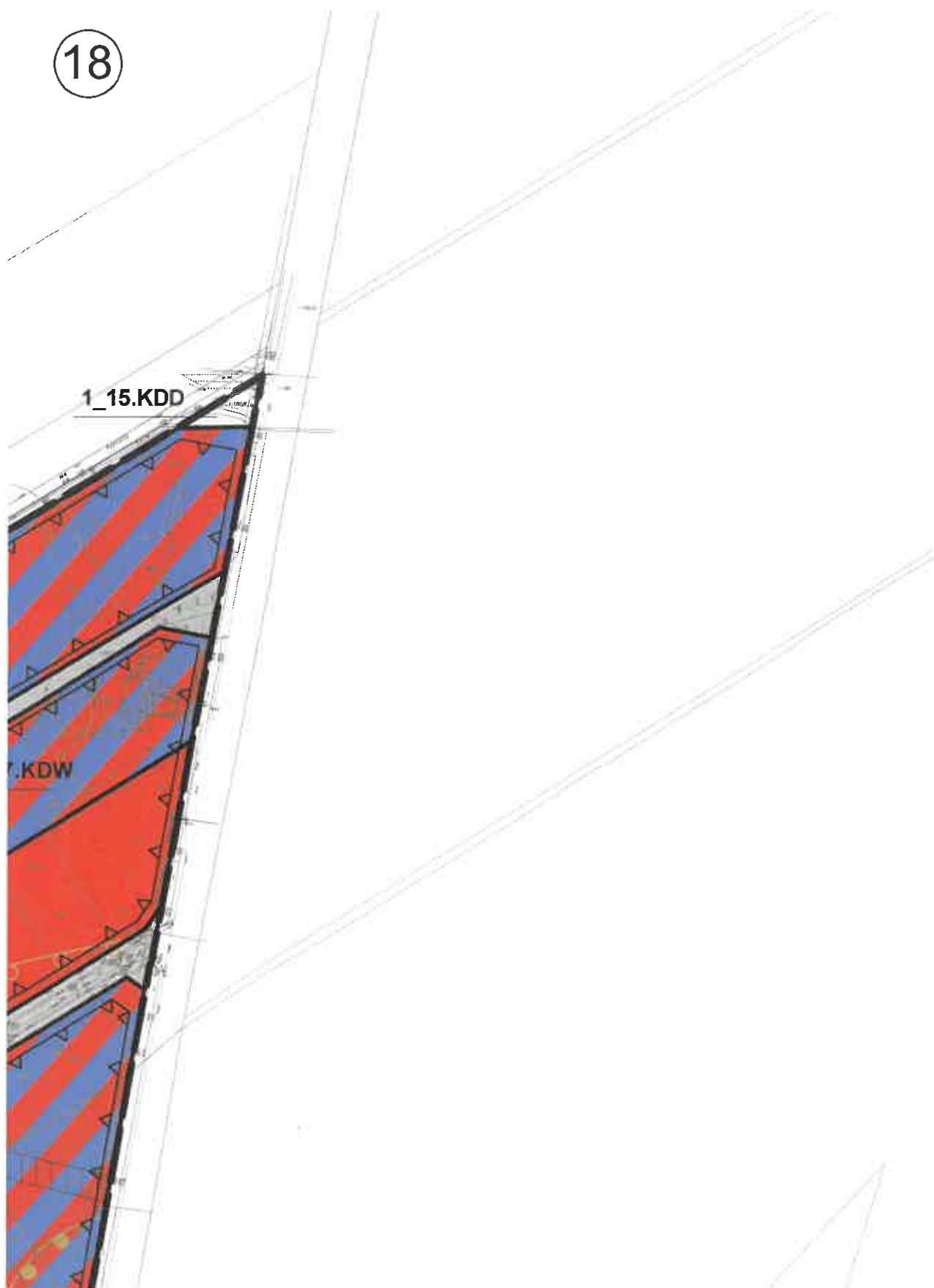




17



18



19



# WYRYS ZE STUDIUM UWA ZAGOSPODAROWANIA PRZES - MIAST



21

# PLAN RZUKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU STRZENNEGO GMINY UNIEJÓW DO UNIEJÓW



## LEGENDA

### GRANICE

-  granica administracyjna miasta Uniejów
-  granice uszczegółowione w skali 1:5000

### STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

#### STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ

-  granice obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000
-  granice Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
-  pomniki przyrody
-  granice zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Zieleń I” i „Zieleń II”
-  granice GZWP Nr 51 „Turak-Koło-Kanin” w tym obszaru wysokiej ochrony (GNO)
-  obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego
-  rzeki i ciekami wody powierzchniowe stojące
-  udokumentowane płaszczyzny surowców

-  tereny leśne 2L
-  tereny wskazane do rekultywacji
-  tereny zielone parkowej i ekologicznej
-  strefa krawędziowa doliny Wrony

#### STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWEJ

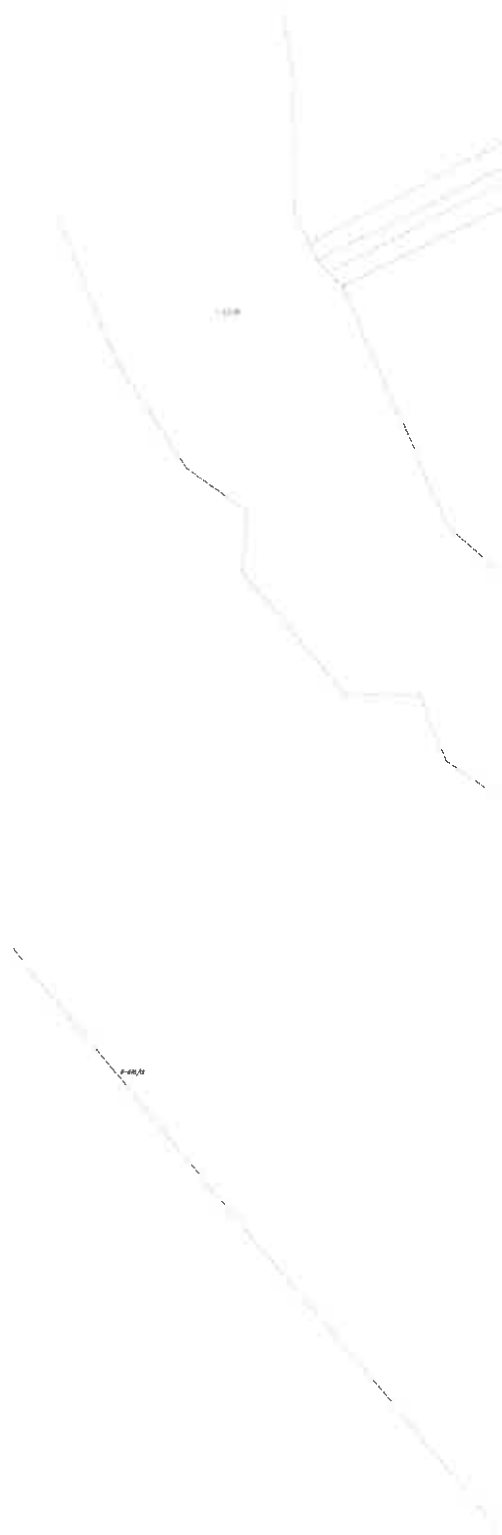
-  obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków
-  obszar po przejęciu zespołu zabytkowo-parkowego proponowany przez WKZ do wpisu do rejestru zabytków
-  strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta
-  obiekty i zespoły wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym oświatowe ze strefą ochronną
-  strefa ochrony obiektu historycznego miasta Uniejowa
-  strefa obserwacji autograficznej i górnictwa odkrywkowego

#### STREFA OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

-  tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z przewagą wyższych klas bonitacyjnych R1
-  pozostałe tereny rolnicze z przewagą słabszych bonitacyjnych gleb R-
-  tereny ogrodnictwa i sadownictwa RQ
-  tereny kompleksowej funkcji użytku zielonego Rg
-  tereny zielonostawowe z wodami
-  nowy melioracyjny

#### STREFA OCHRONY UZDROWISKOWEJ

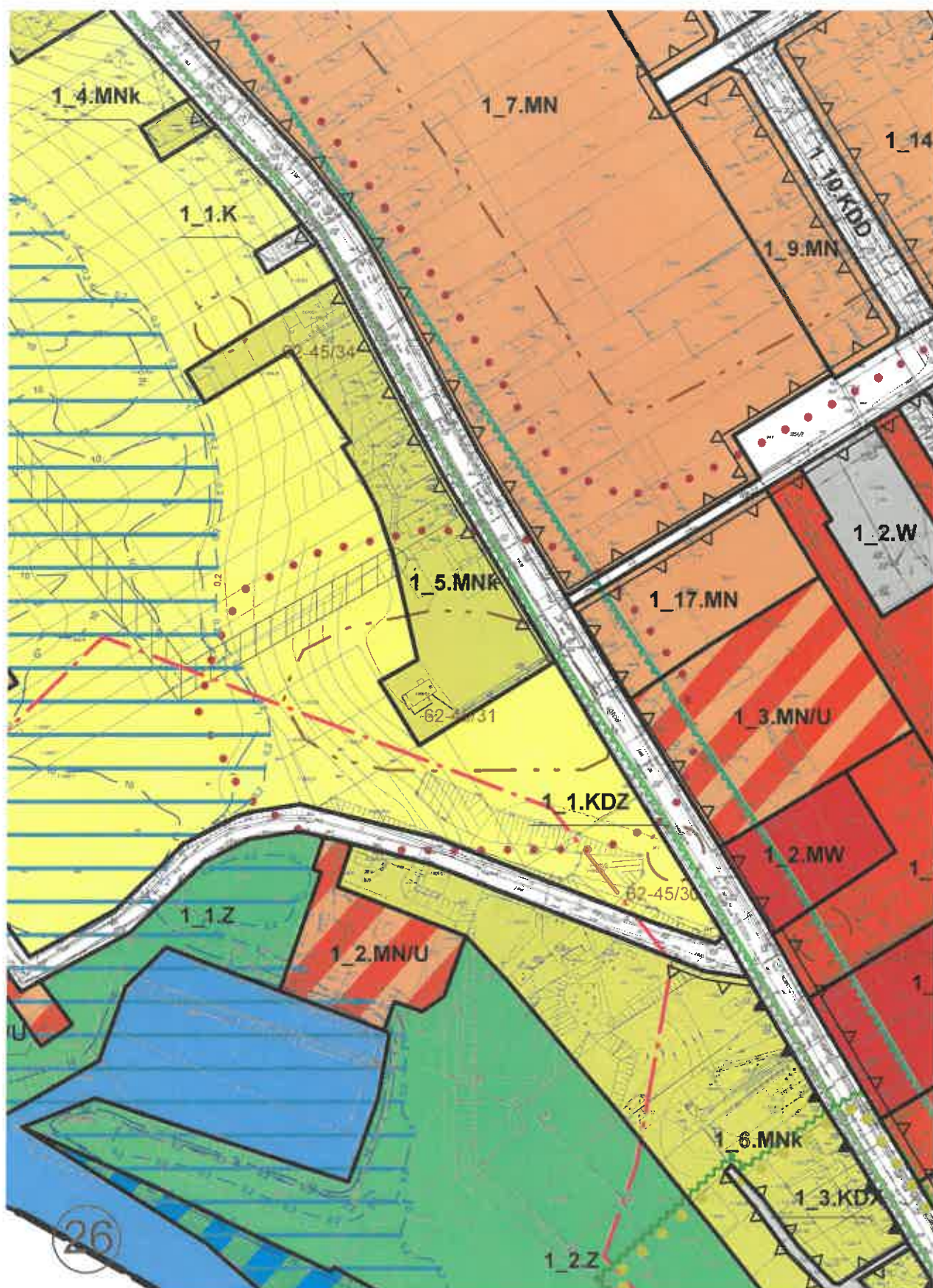
-  granice uzdrowiskowej strefy A

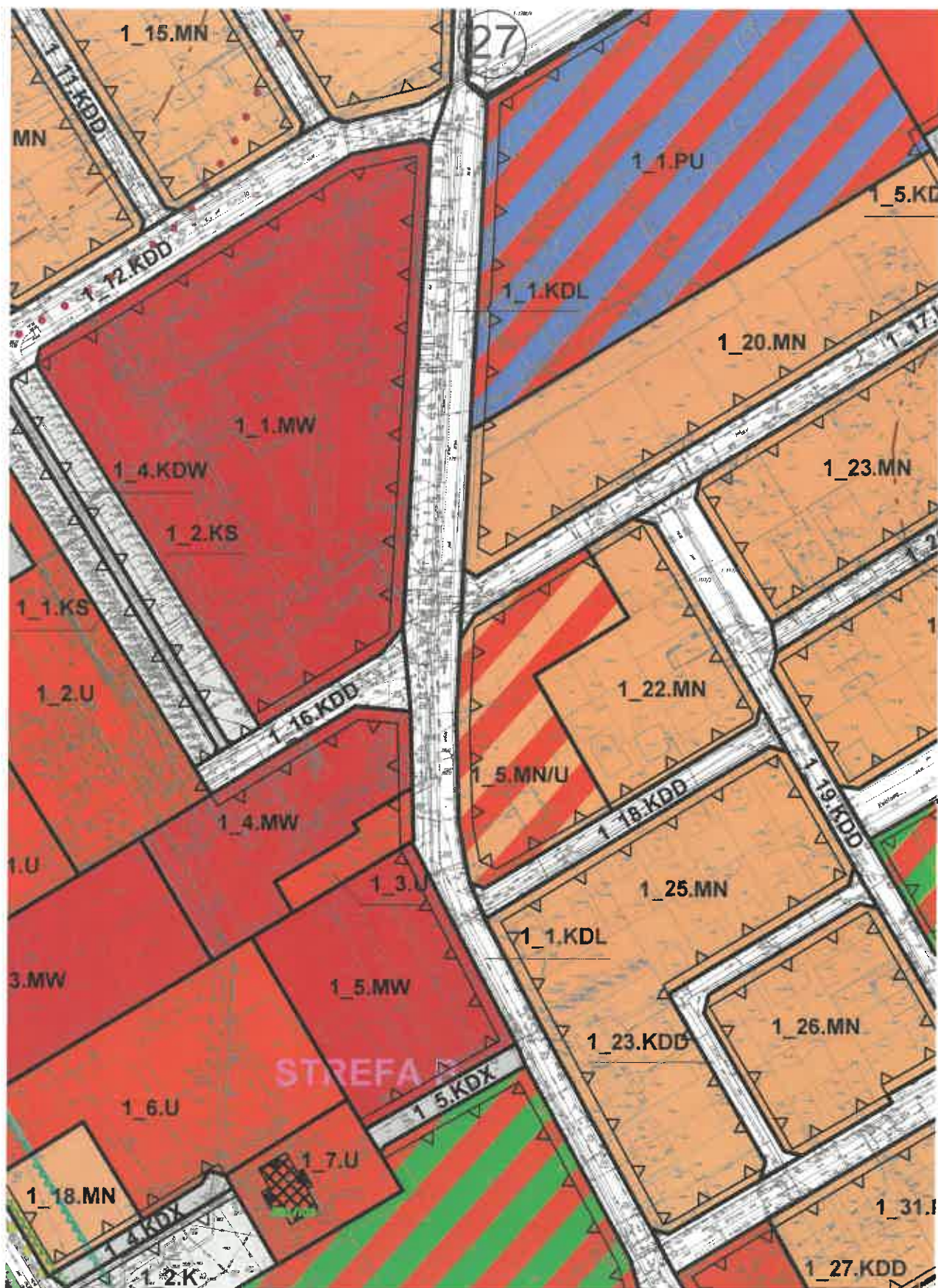


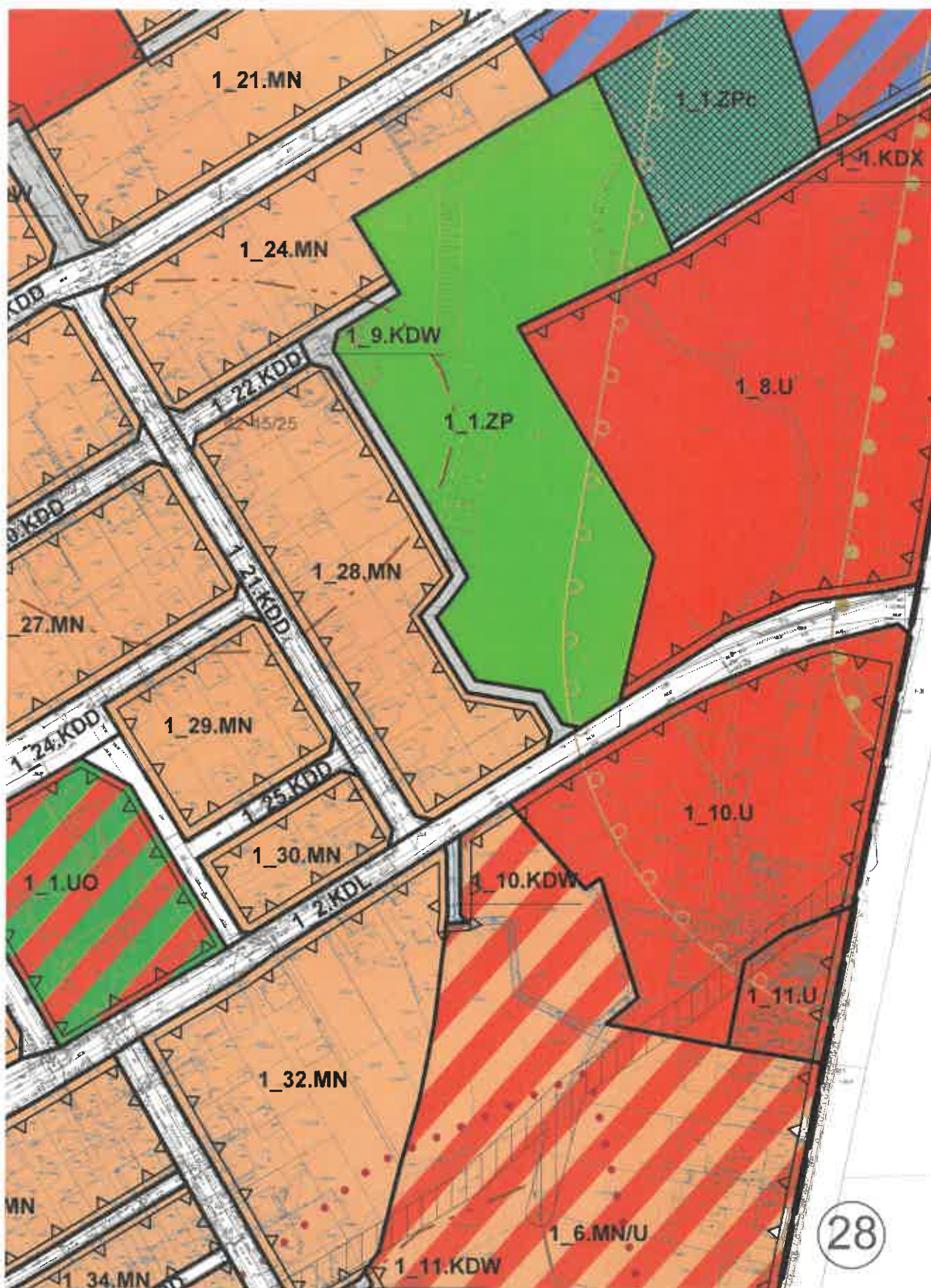
24





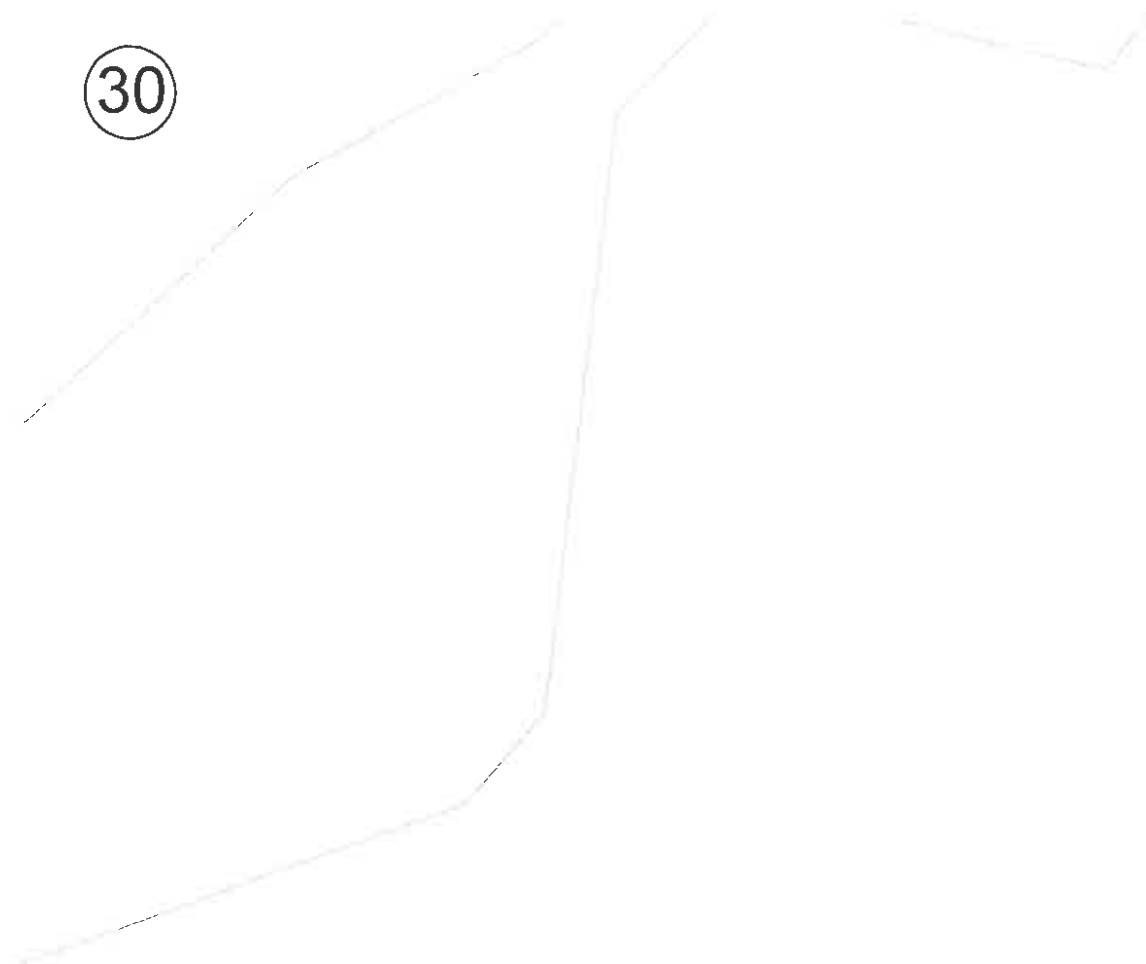




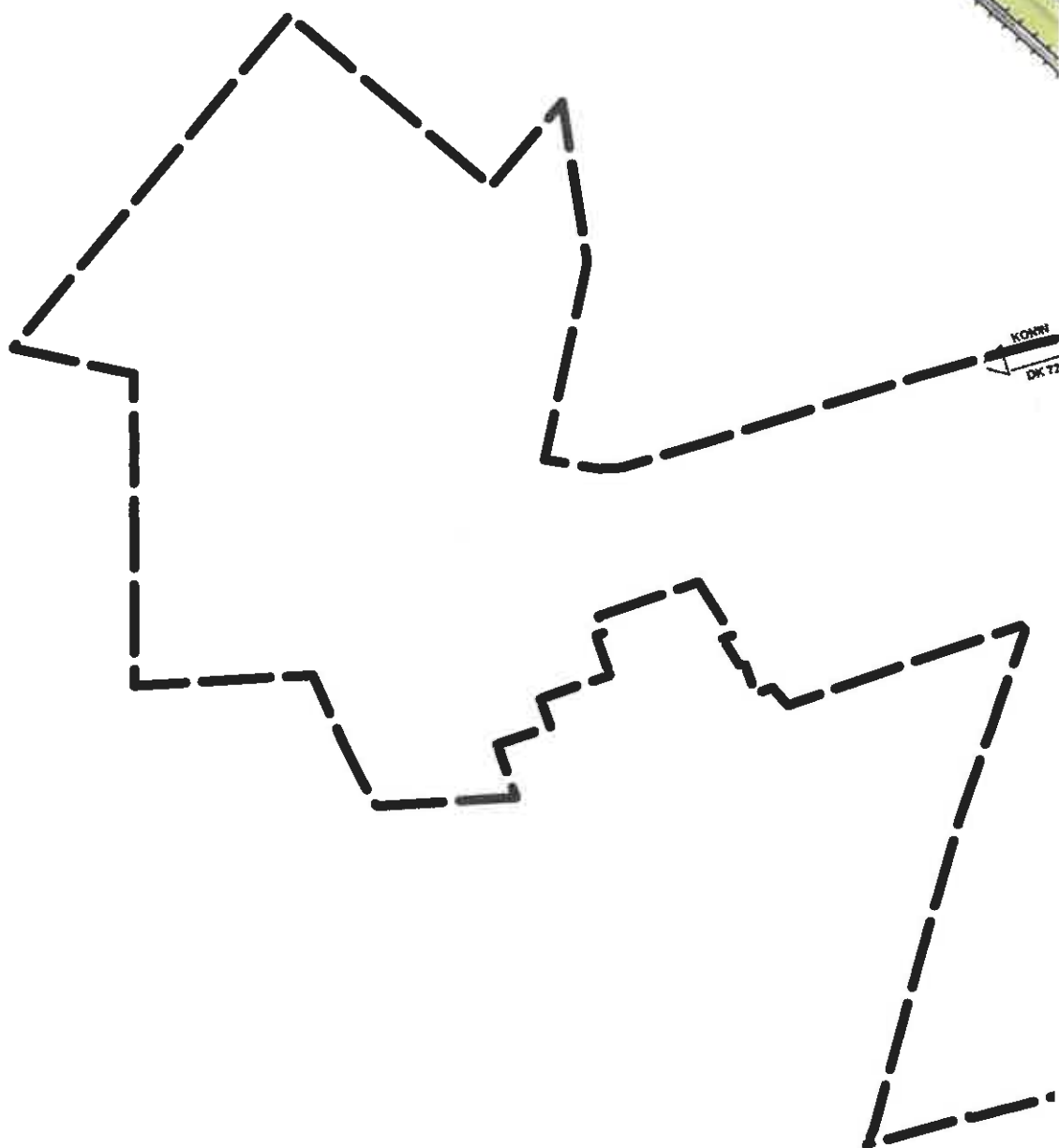




30



31





32



tereny zielone rolnicze (Zielona Rolnictwa)



tereny zielone rolnicze (Zielona Rolnictwa)

#### STREFA URBANIZACJI



tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) (miejscowość i osiedle)



tereny zabudowy zagrodowej z doposażeniem (jednorodnorodnej)



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodnorodnej



tereny zabudowy mieszkaniowej w strefie kwateronowej do 1000 m<sup>2</sup> przewidywane do

objęcia szczególnymi zasadami ochrony i kształtowania panoramy miasta



tereny istniejącej i planowanej map zabudowy rekreacyjnej na indywidualnych działkach



tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) rekreacyjnej



tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej



tereny zabudowy usługowej U<sub>1</sub> - usługi publicznych, U<sub>2</sub> - innych usług



tereny wskazane do zabudowy w zakresie łączności uzdrowiskowej, sportu i rekreacji

wraz z obiektami obsługi i zlokalizowaną infrastrukturą - U<sub>3</sub>



tereny istniejącej zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej P, PU



tereny rozwojowe dla zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej P, PU



tereny tworzonej produkcji zwierzęcej - formy hodowlane RPZ

#### ZASADY WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ (PRZUTUJĄCE W ISTOTNY SPOŚÓB NA KIERUNKI ZAGOSPODARPOWANIA PRZESTRZENNEGO)



istniejące ujęcie zbiornika systemu zaopatrzenia w wodę



istniejące małe oczyszczalnie ścieków



istniejące linie wysokiego napięcia 220 kV ze stacją ochronną



istniejące stacje wysokiego ciśnienia ze stacją pomiarową



istniejące odnawialne źródła geotermicznych wraz z obiektami techniczną obsługą



istniejące składowiska odpadów przewidziane do zakosowania i rekultywacji



lokalizacja stacji bazowych telekomunikacji

#### ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ



DK - droga krajowa Nr 72 klasy G



DW - droga wojewódzka klasy G



planowane obiekty drogowe w kierunku autostrady A 2



DP - drogi powiatowe - zbudowane i lokalne Z i L



DG - drogi gminne - lokalne L



mosty i przeprawy promowe przez rzekę Wartę



wapniarskie parkingi KS

#### INNE OZNACZENIA



obszary przebiegu publicznych



tereny objęte wojewódzkimi planami miejscowymi



tereny dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy



obszary wymagające przekształceń i rekultywacji



obszary wymagające rekultywacji



obszary wymagające rekultywacji



obszary problemowe wymagające indywidualnego sposobu zabezpieczenia przeciwpowodziennych



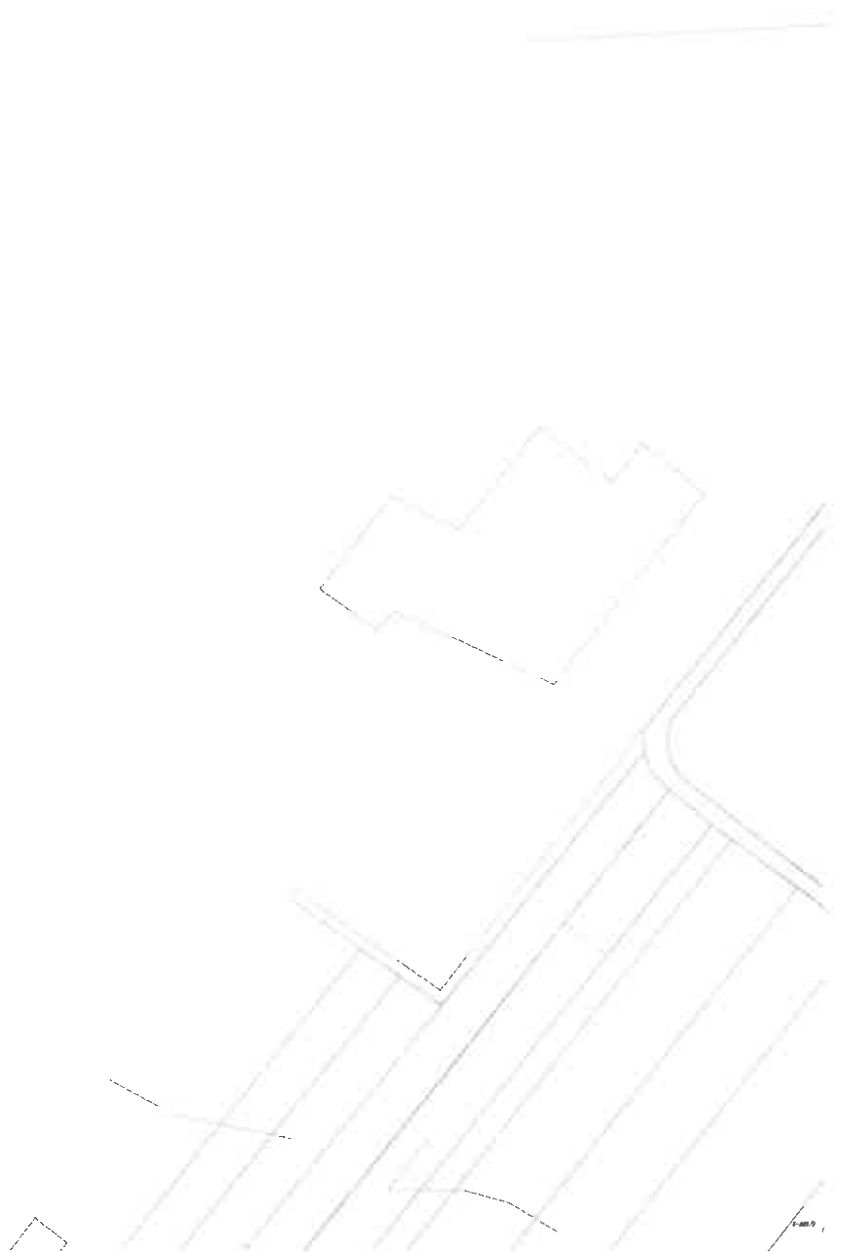
proponowane drogi nieistniejące



szlaki turystyczne

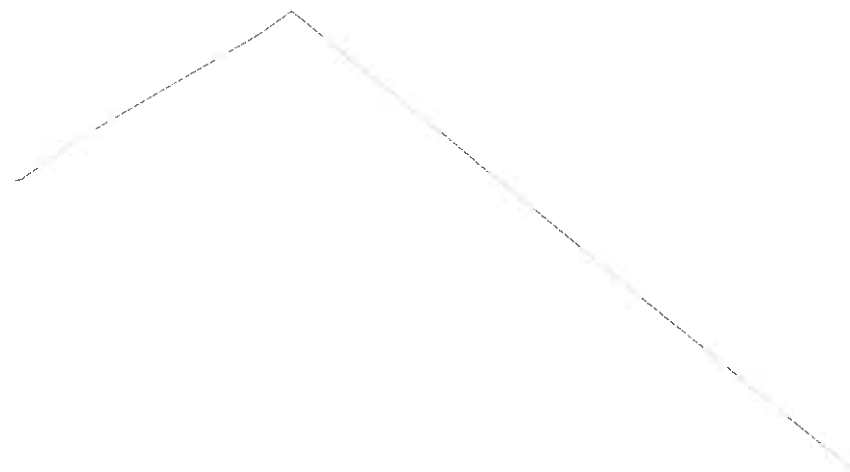


wały przeciwpowodziennych

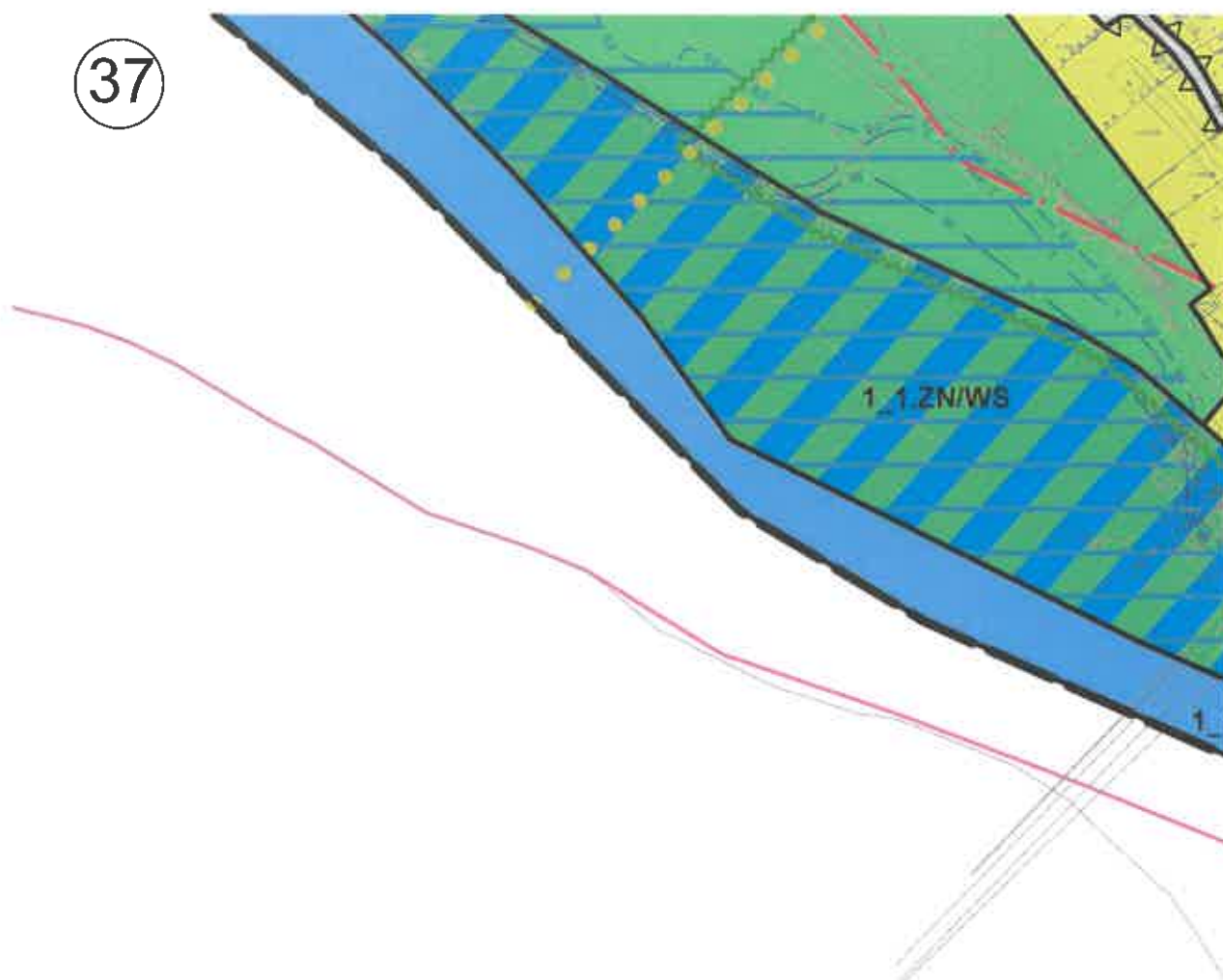


A technical drawing showing a proposed road alignment in red and existing roads in grey. The drawing includes a circular marker with the number 35 at the top left.

36



37

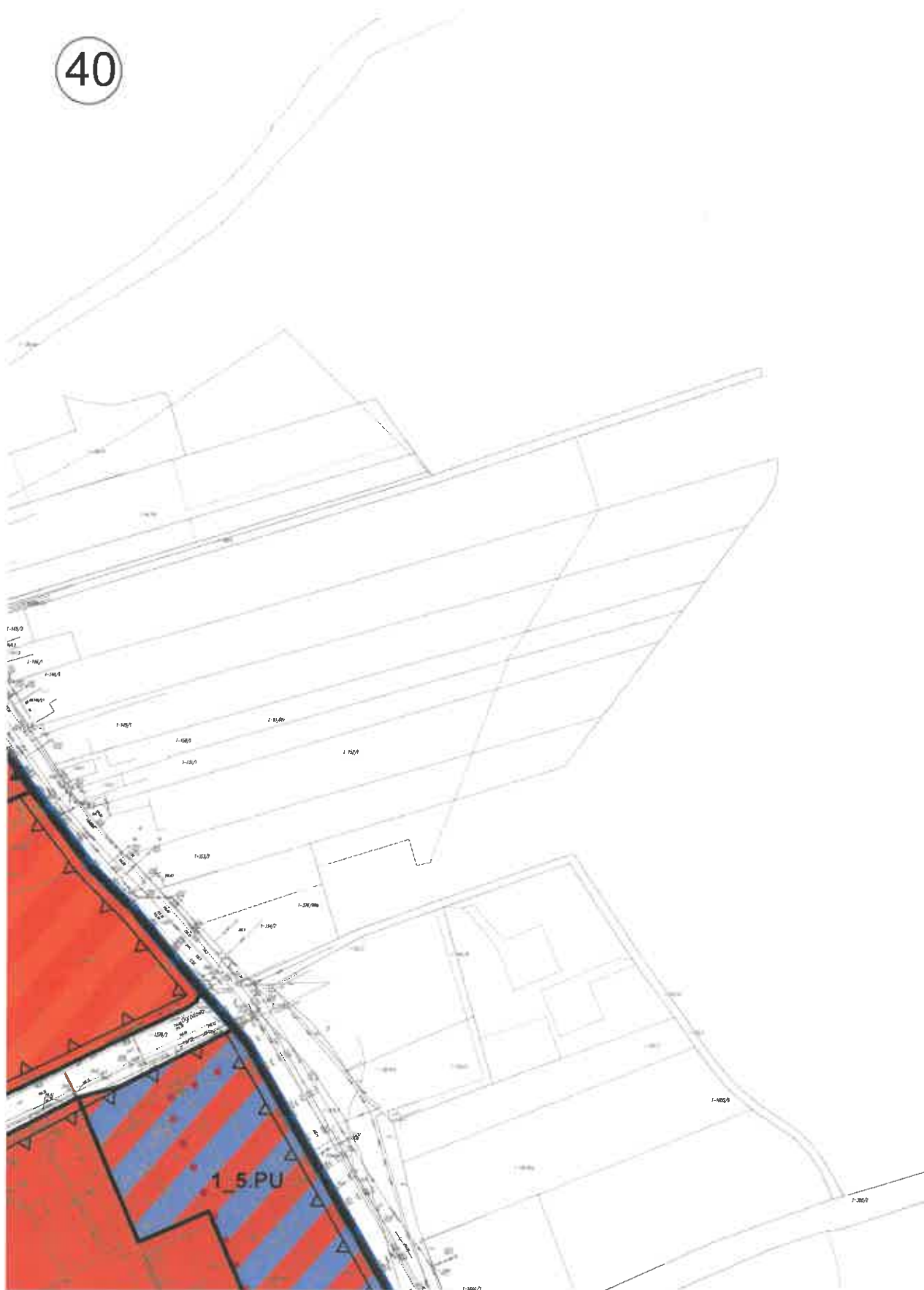




38



40



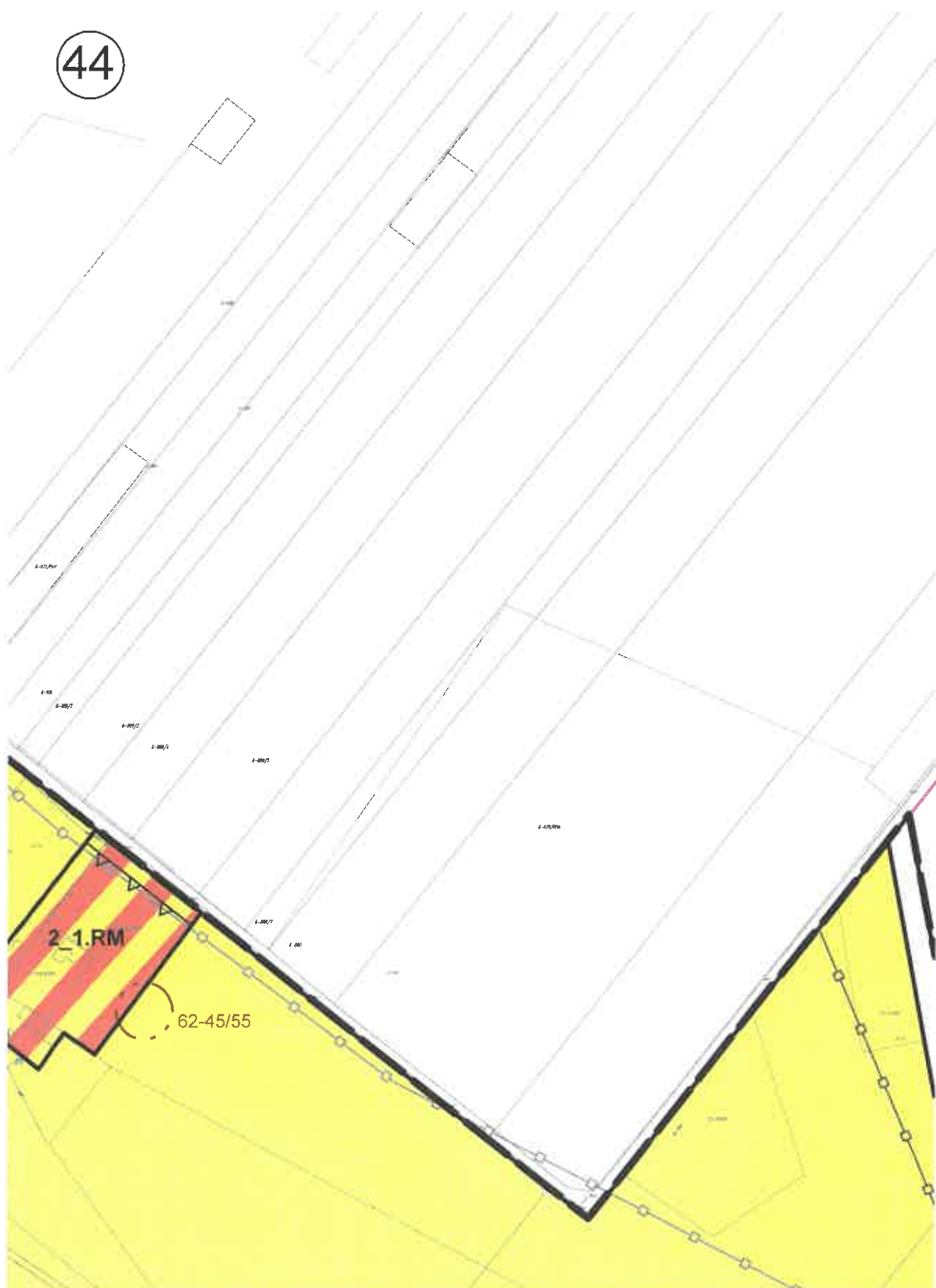
41

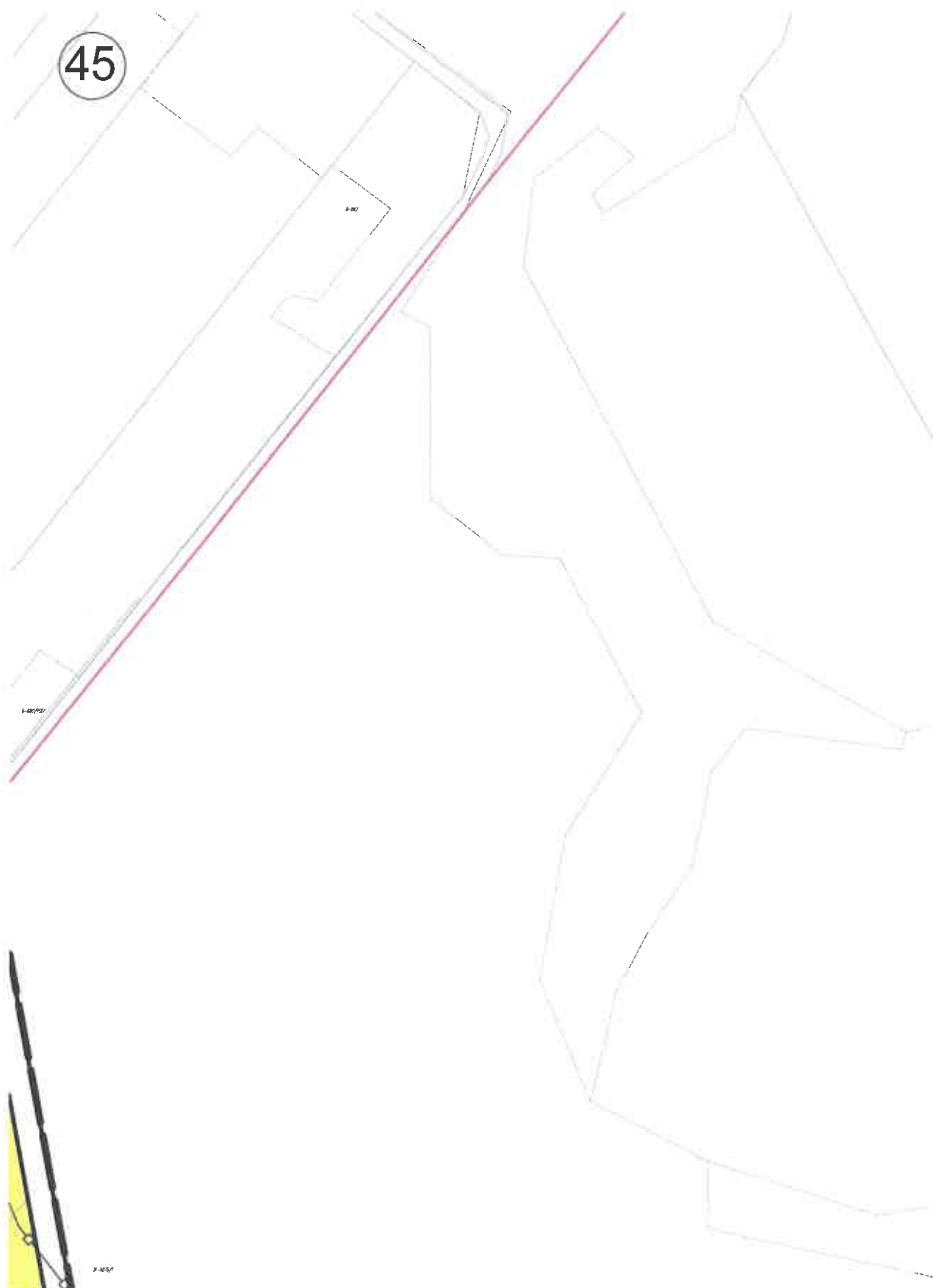


43



44





46

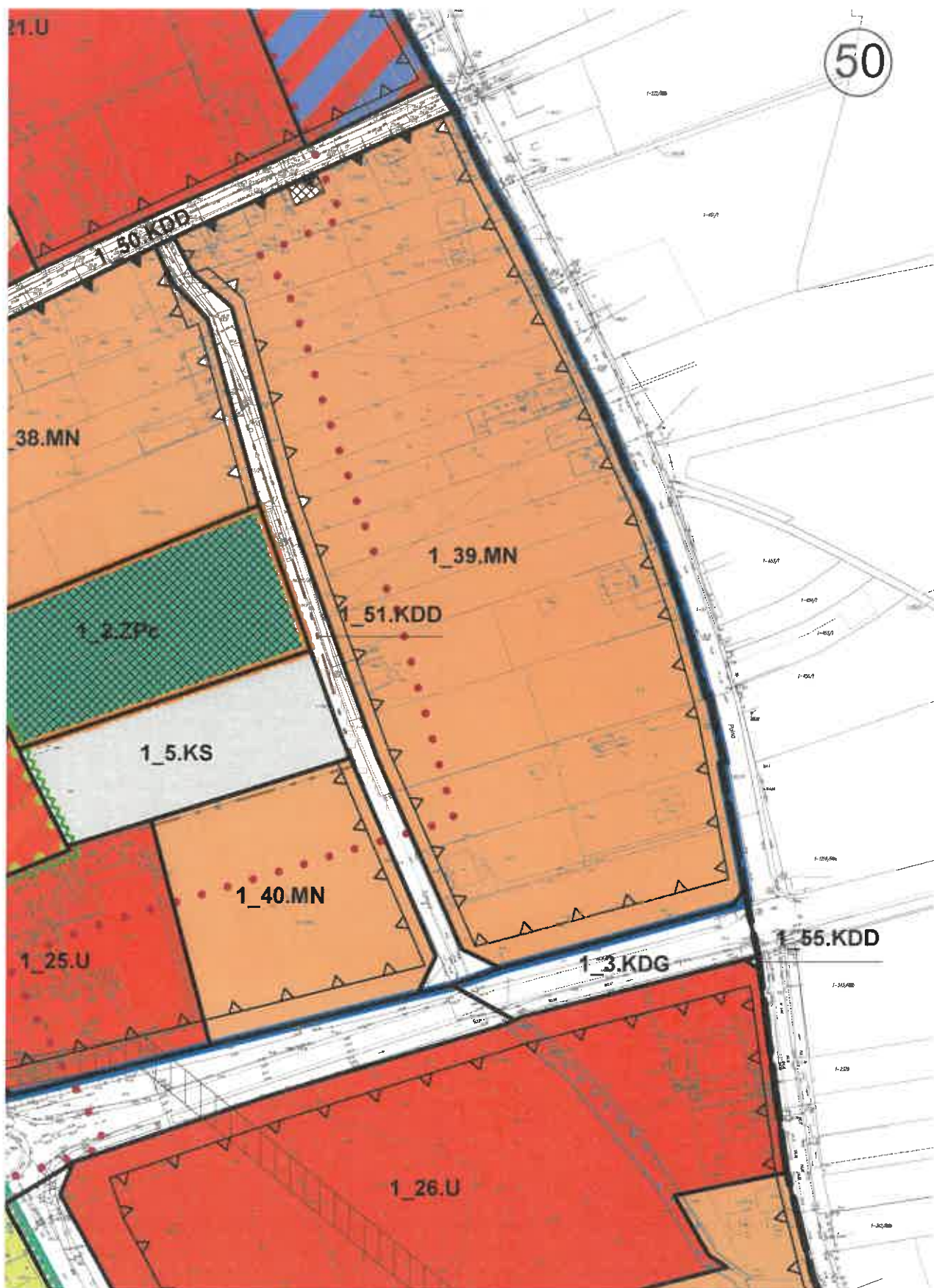
STREFA A



47







51



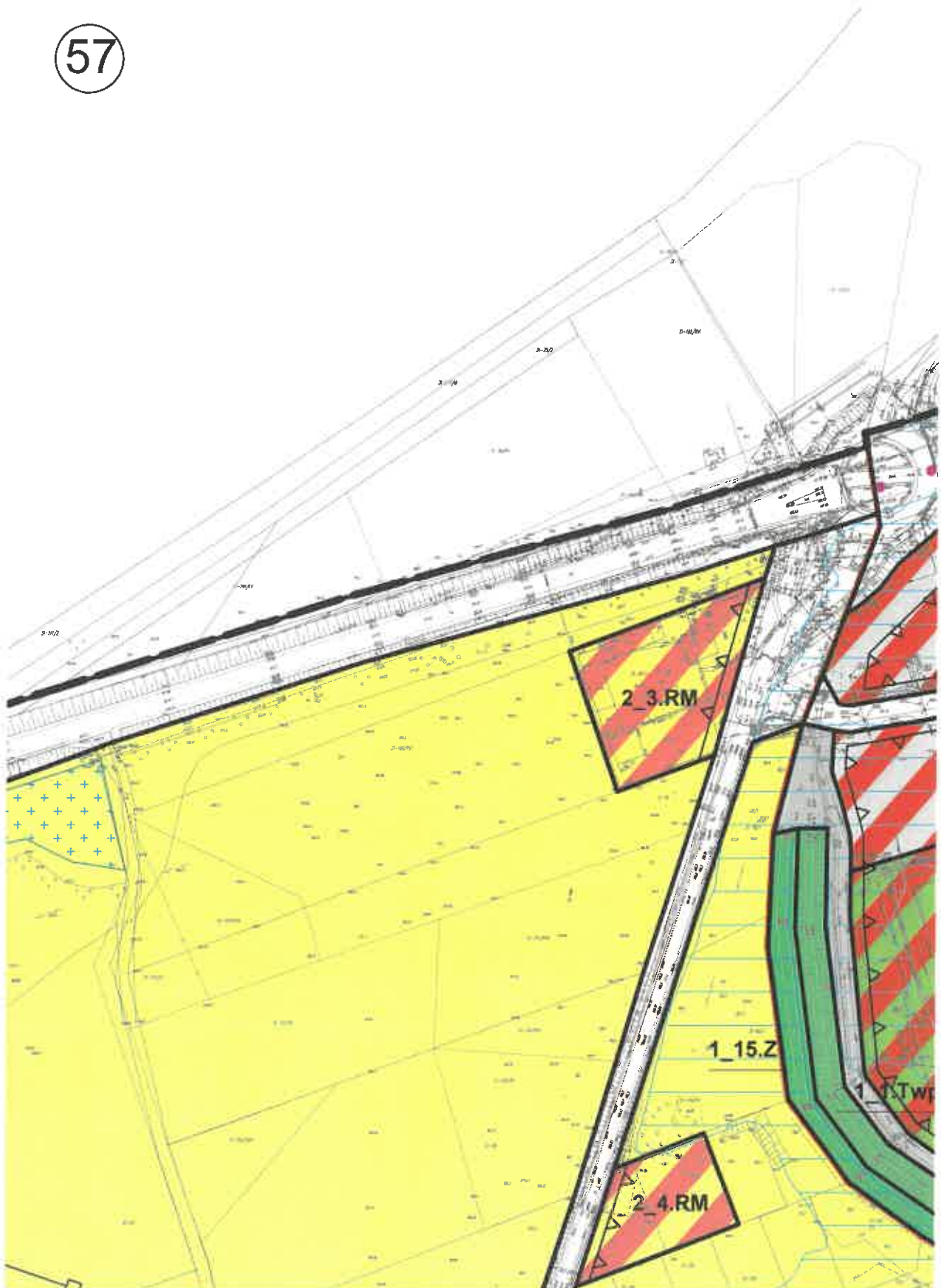


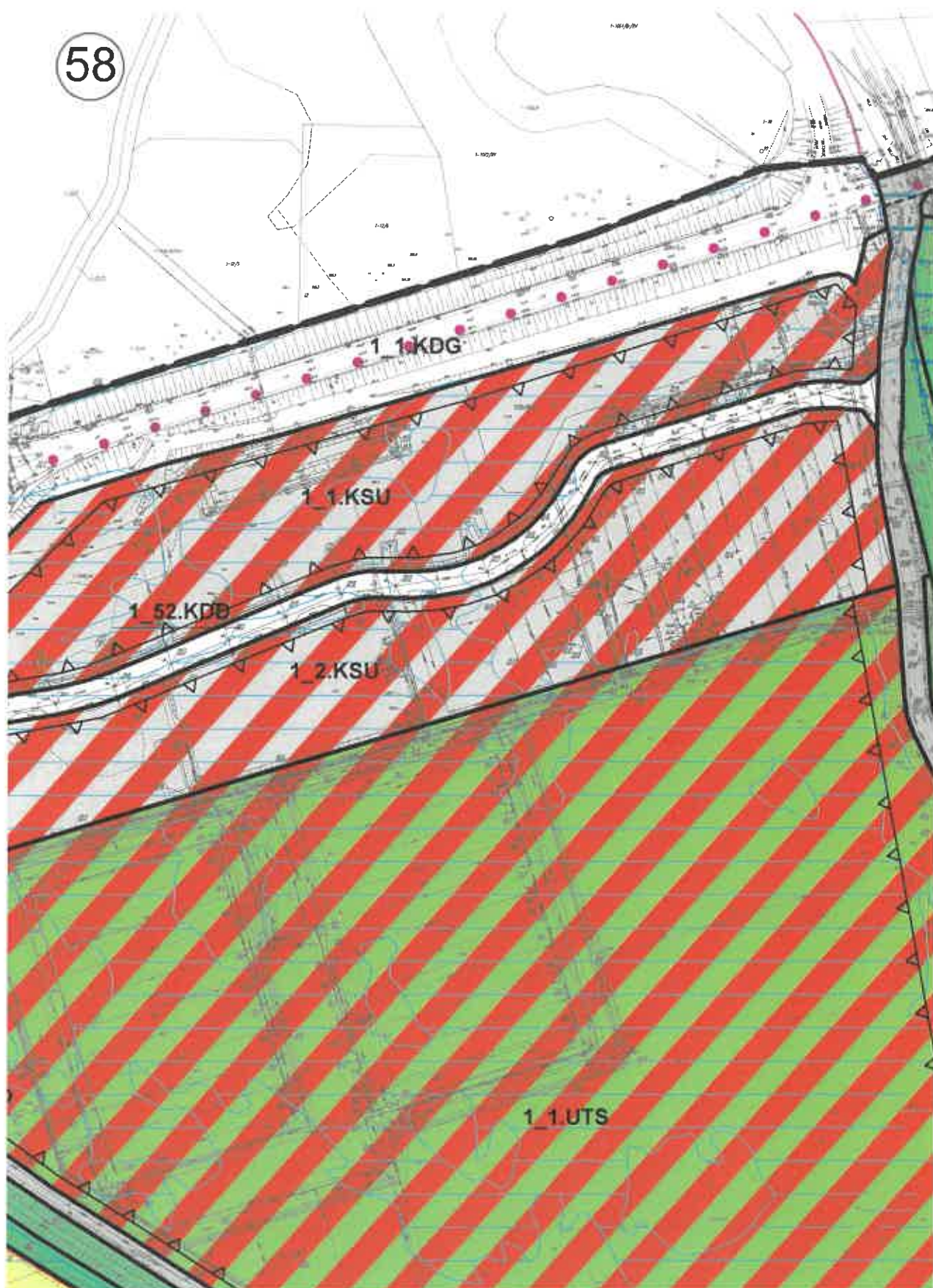




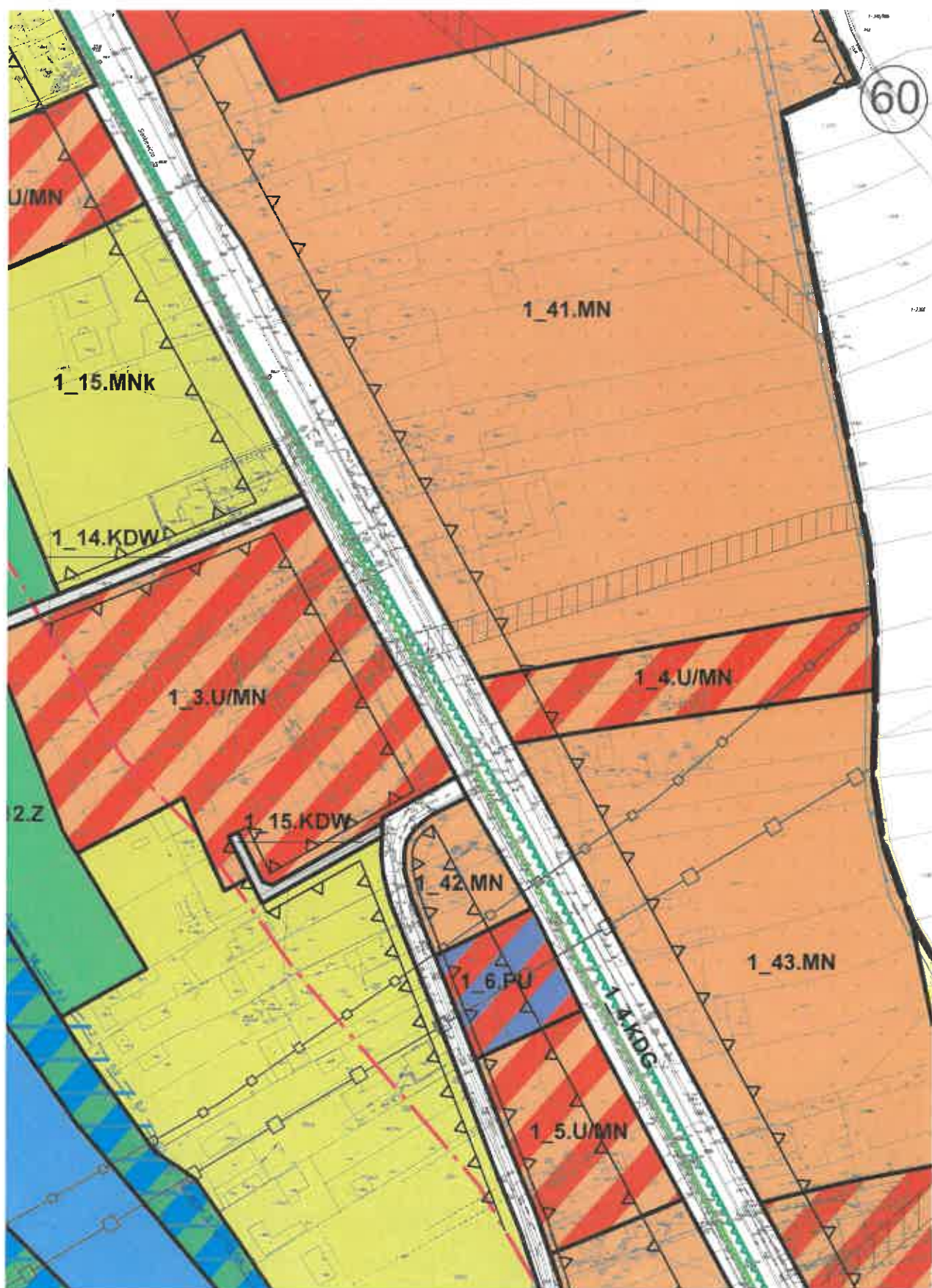
[illegible]

57



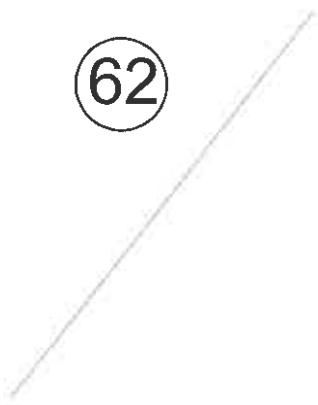


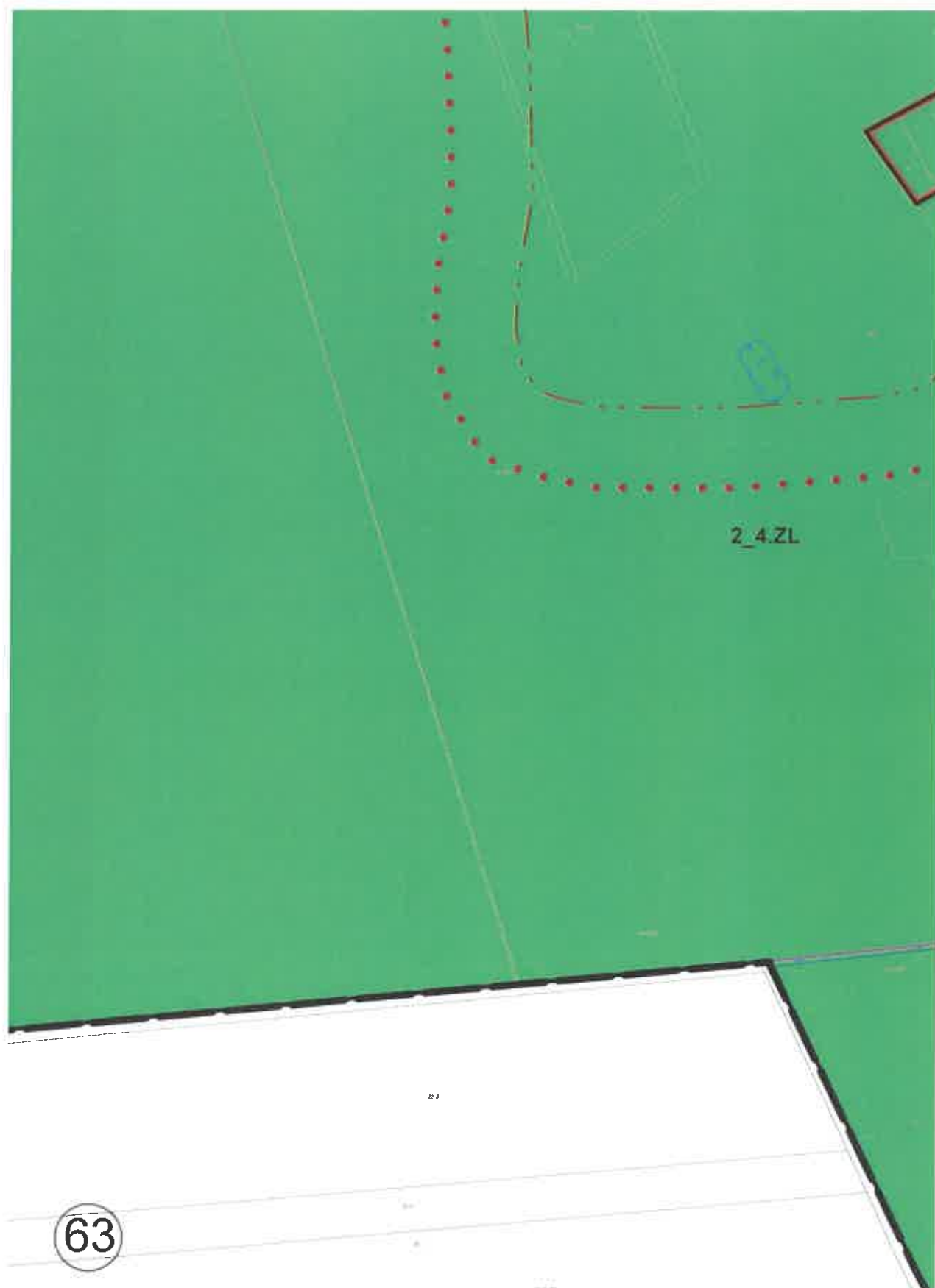






62

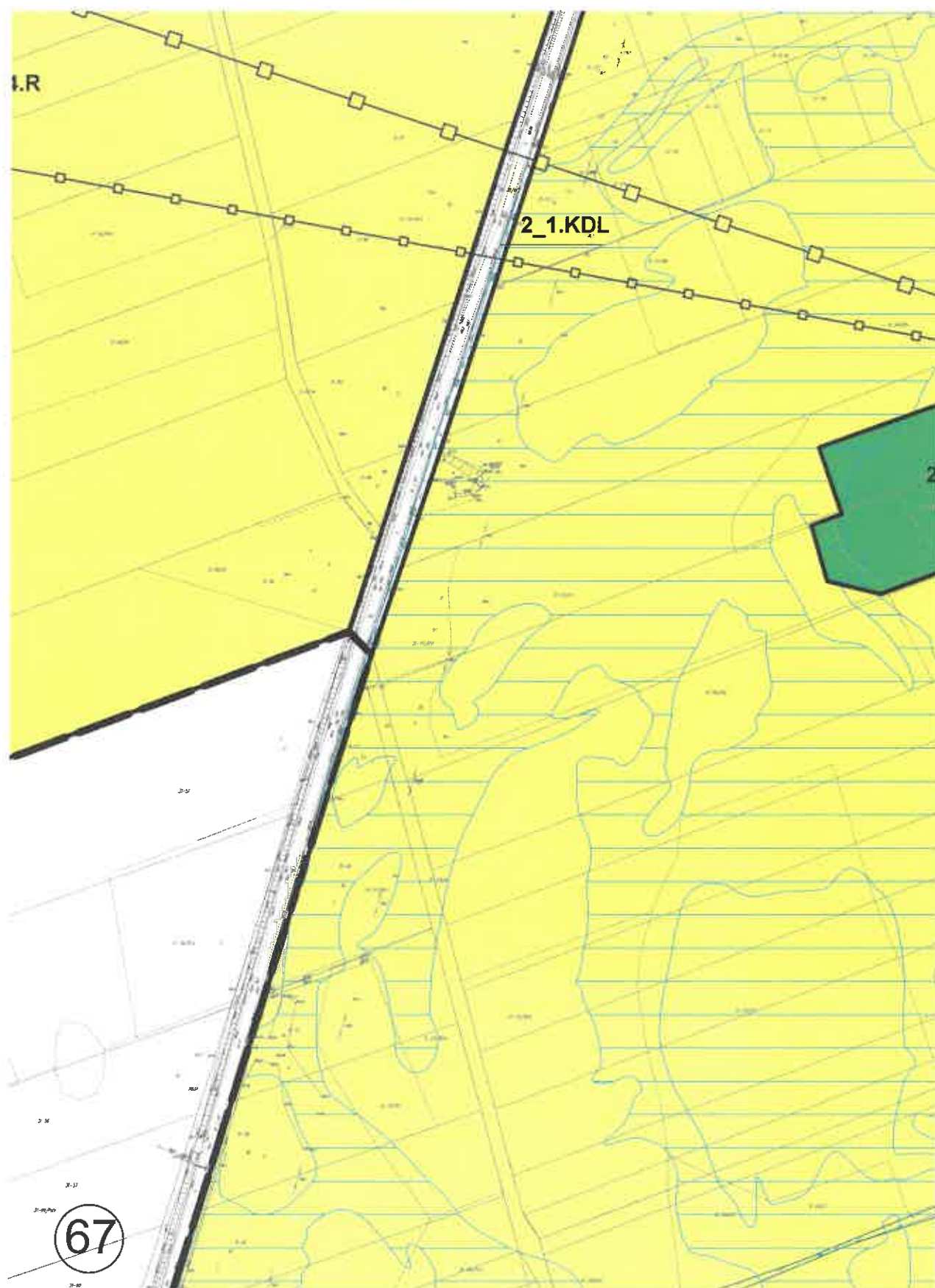


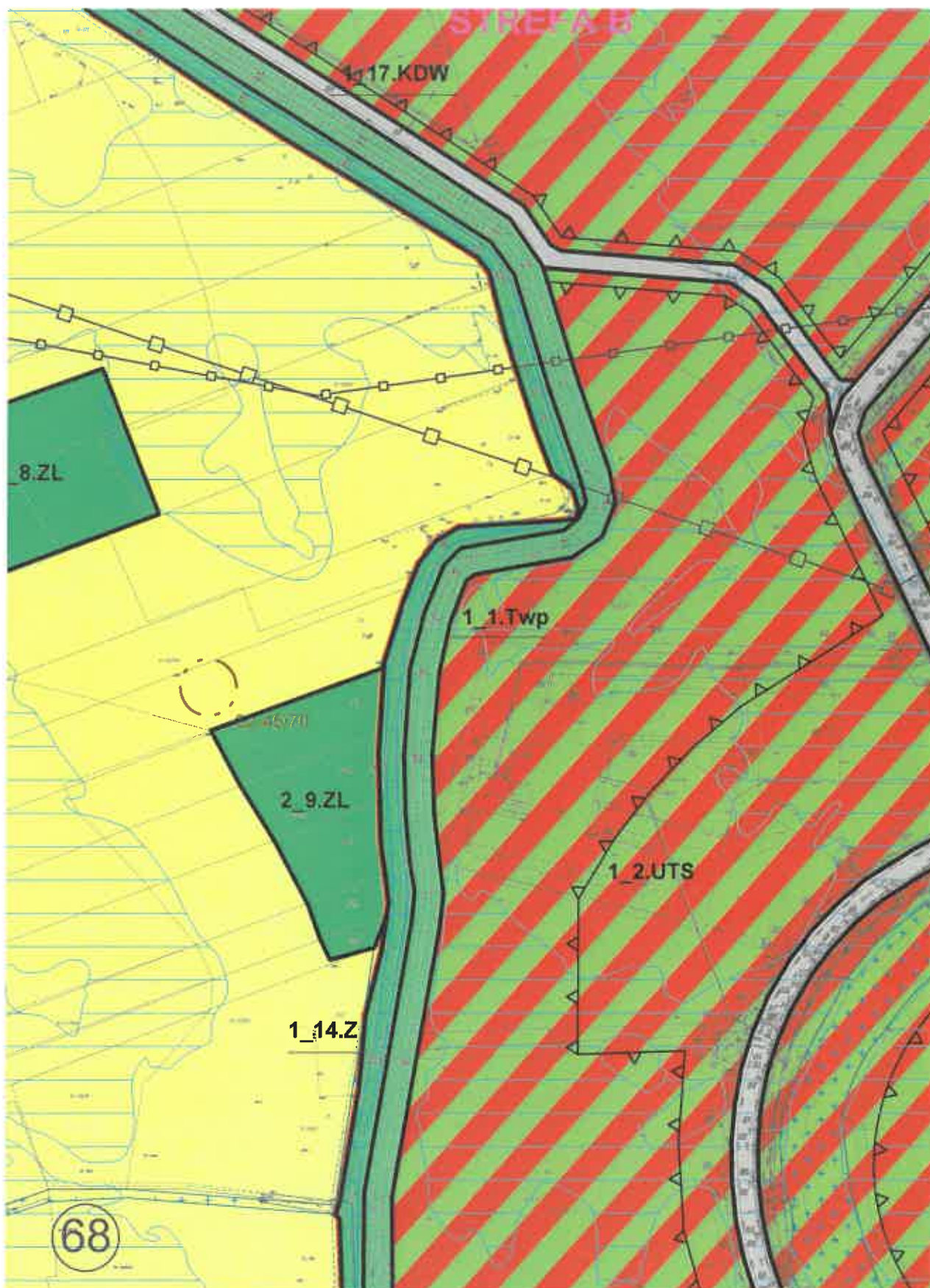


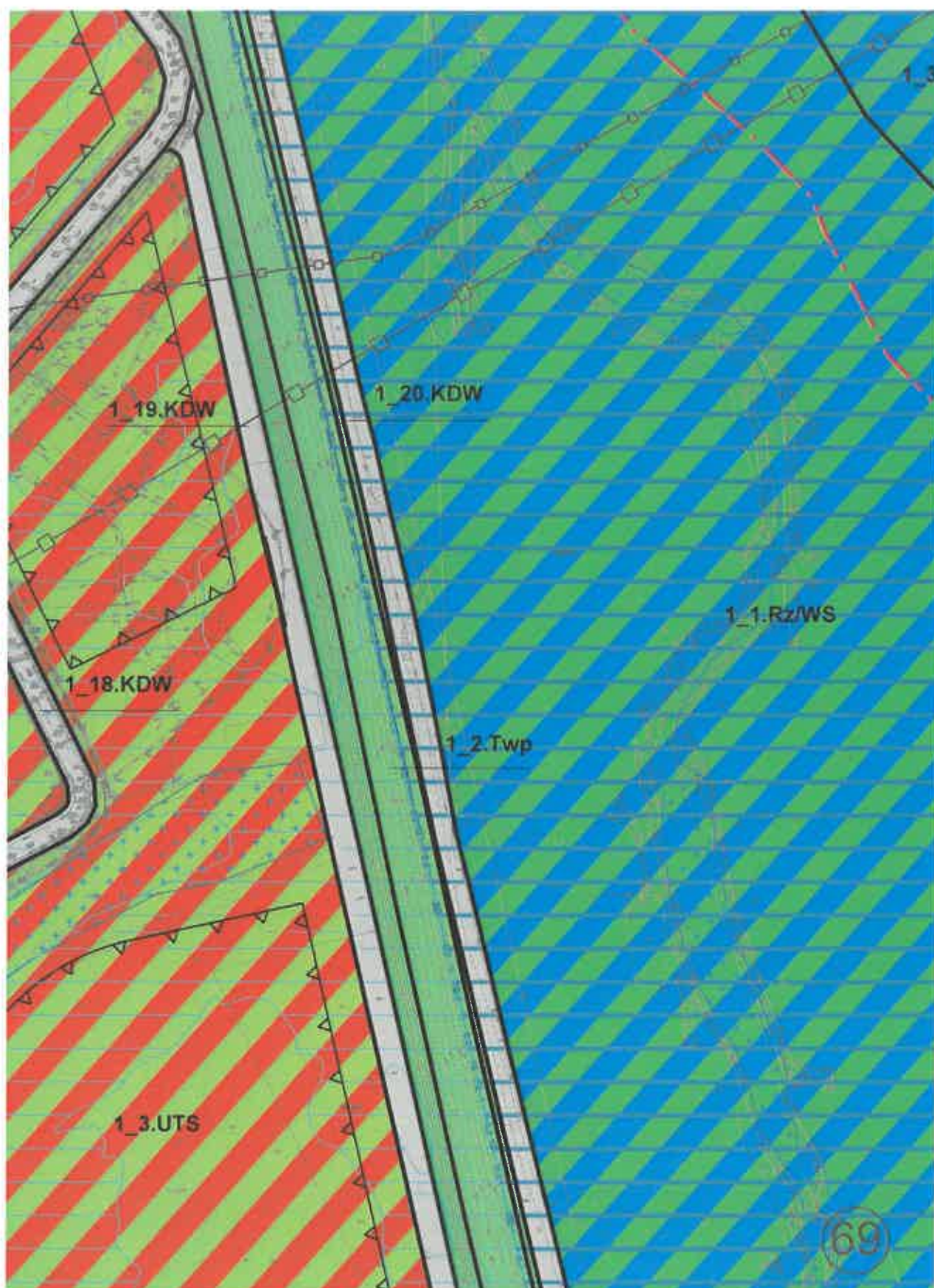




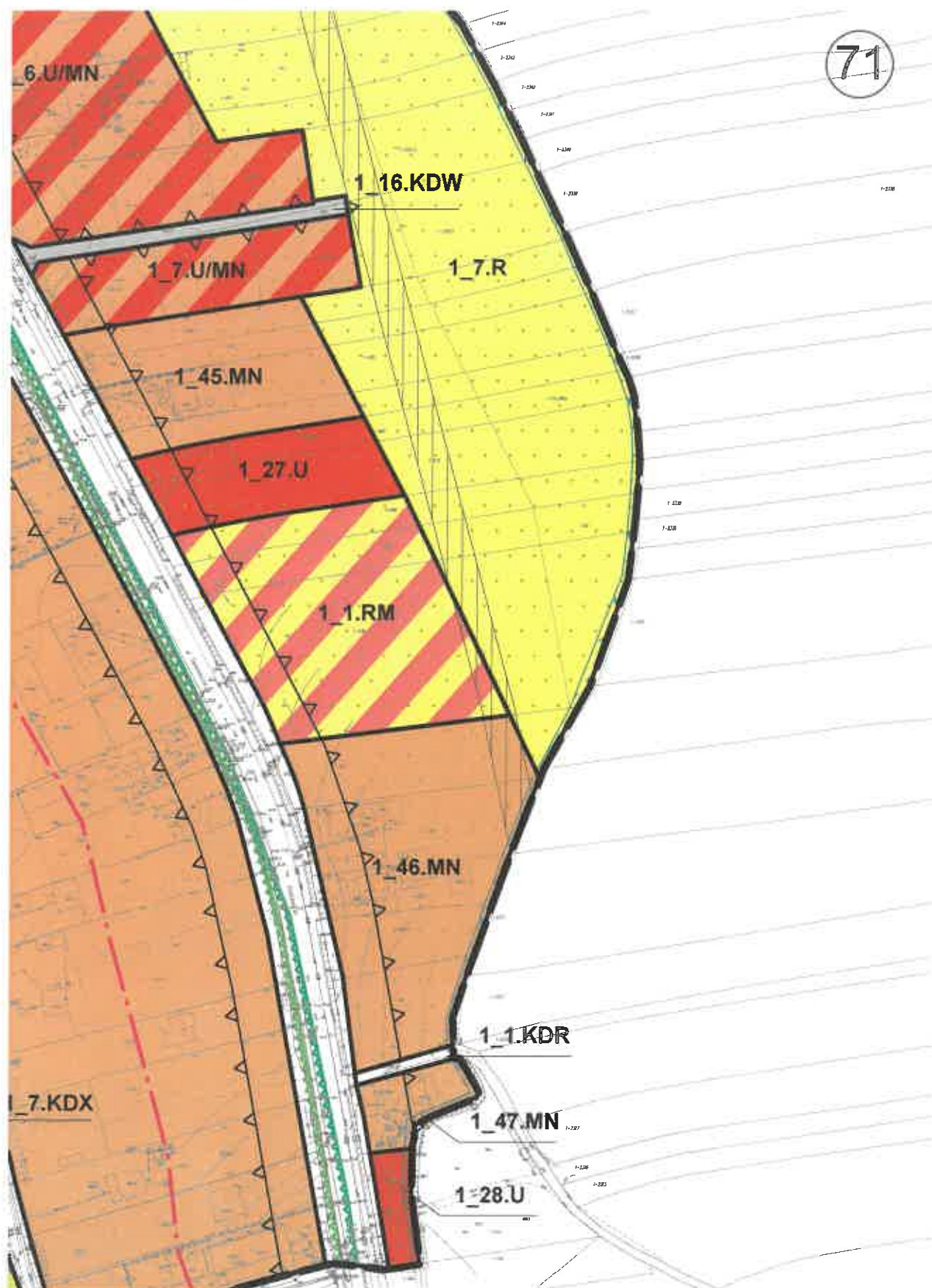




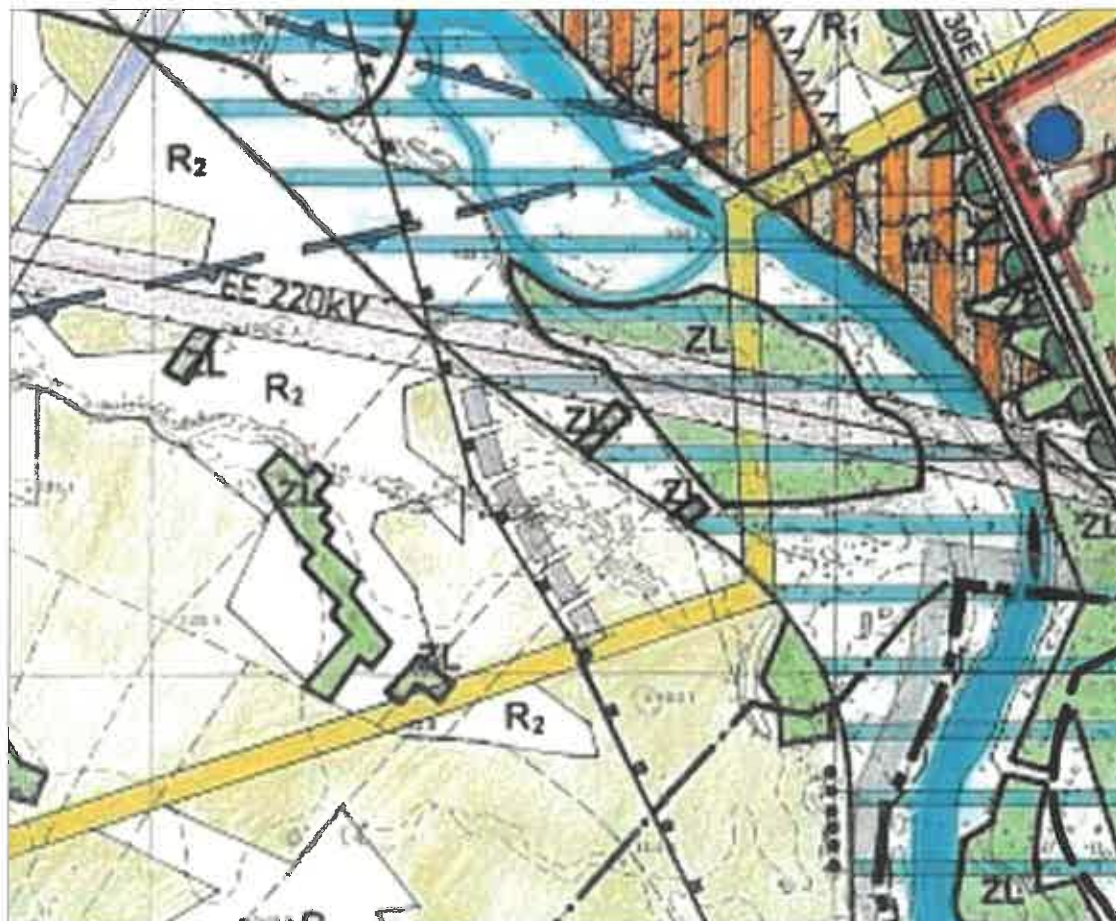




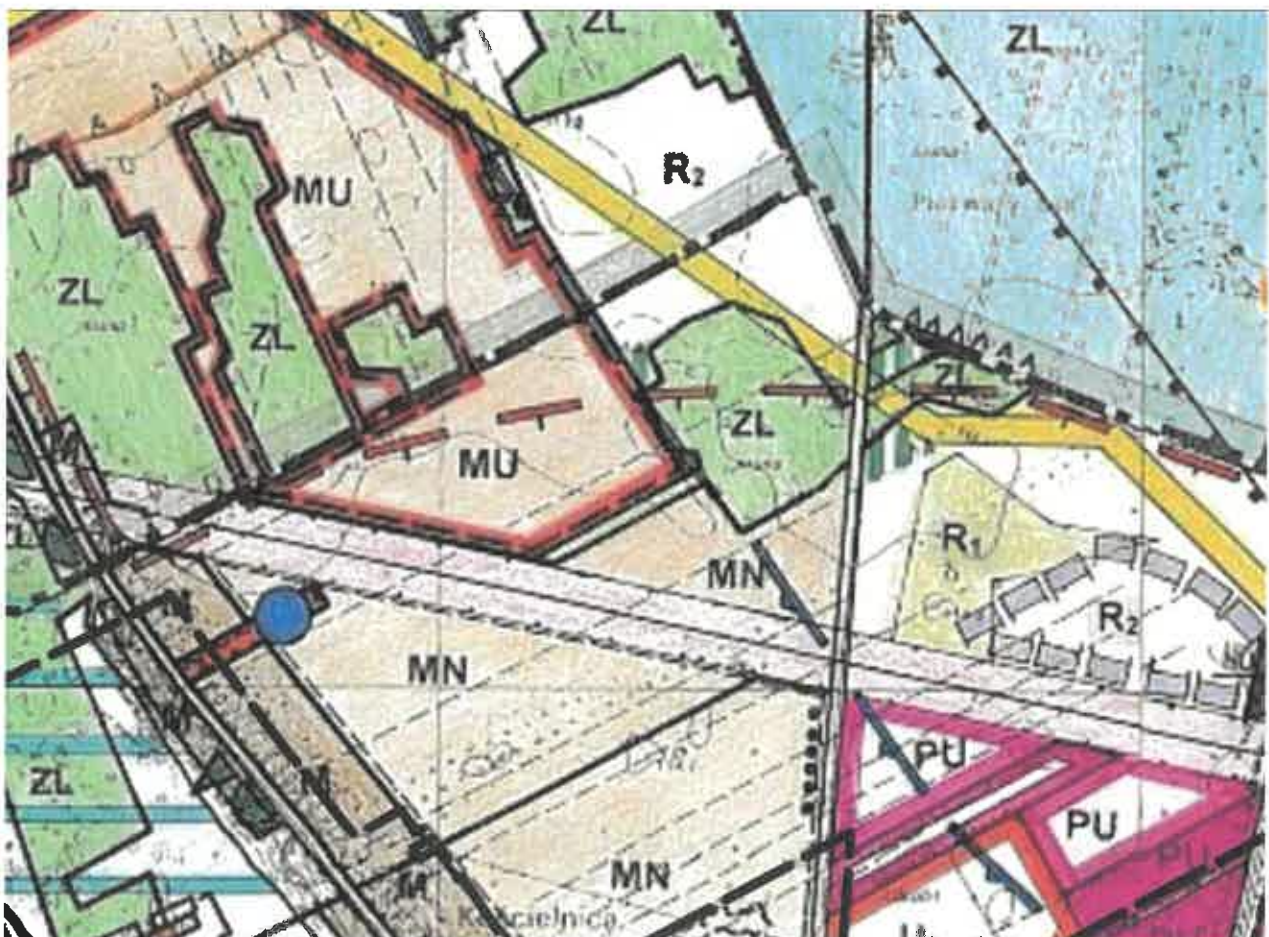




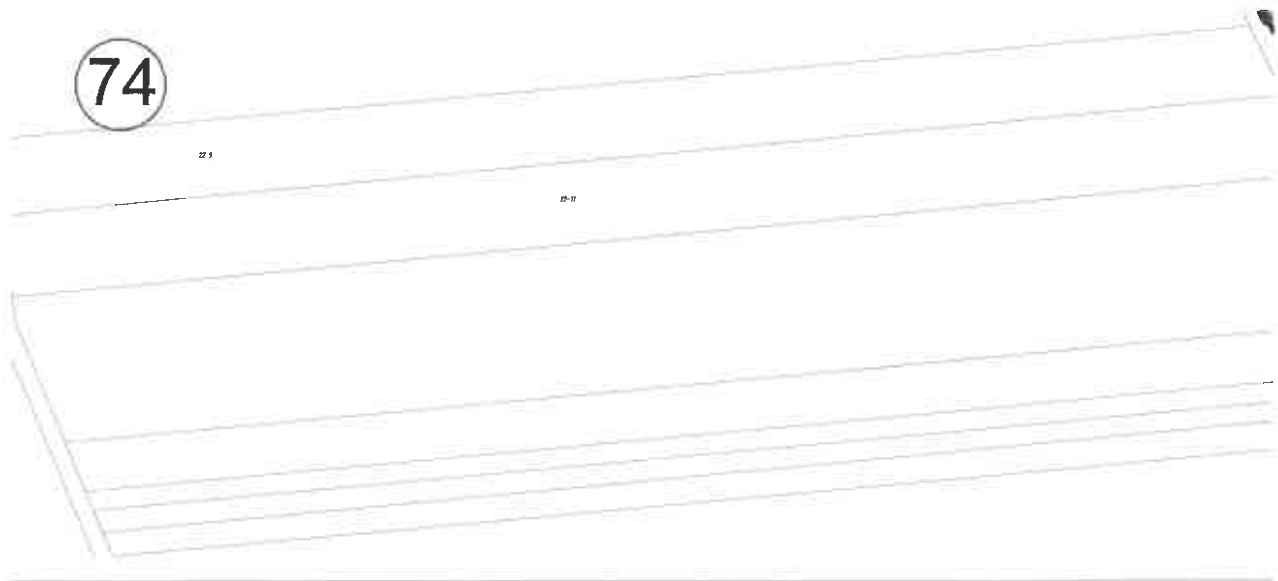
## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW



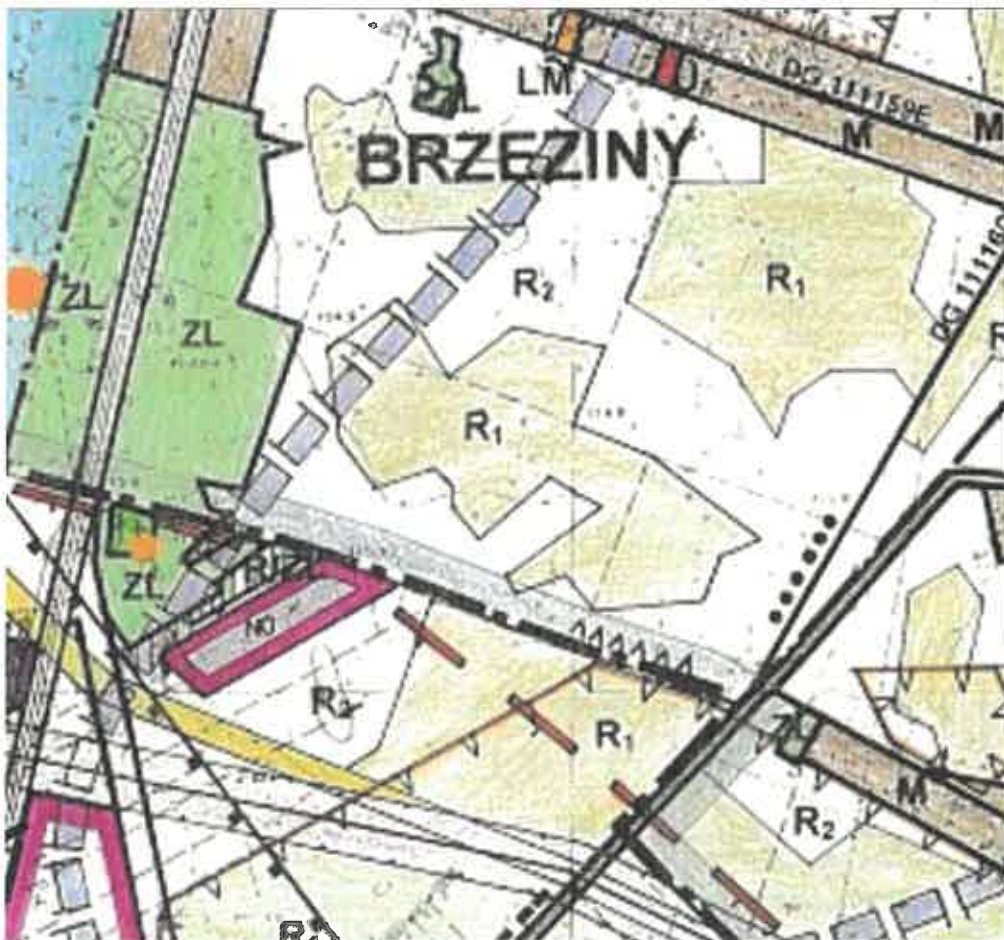
## WZKROTA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY UNIEJÓW - GMINA UNIEJÓW



74



## DAROWANIA PRZESTRZENNEGO W



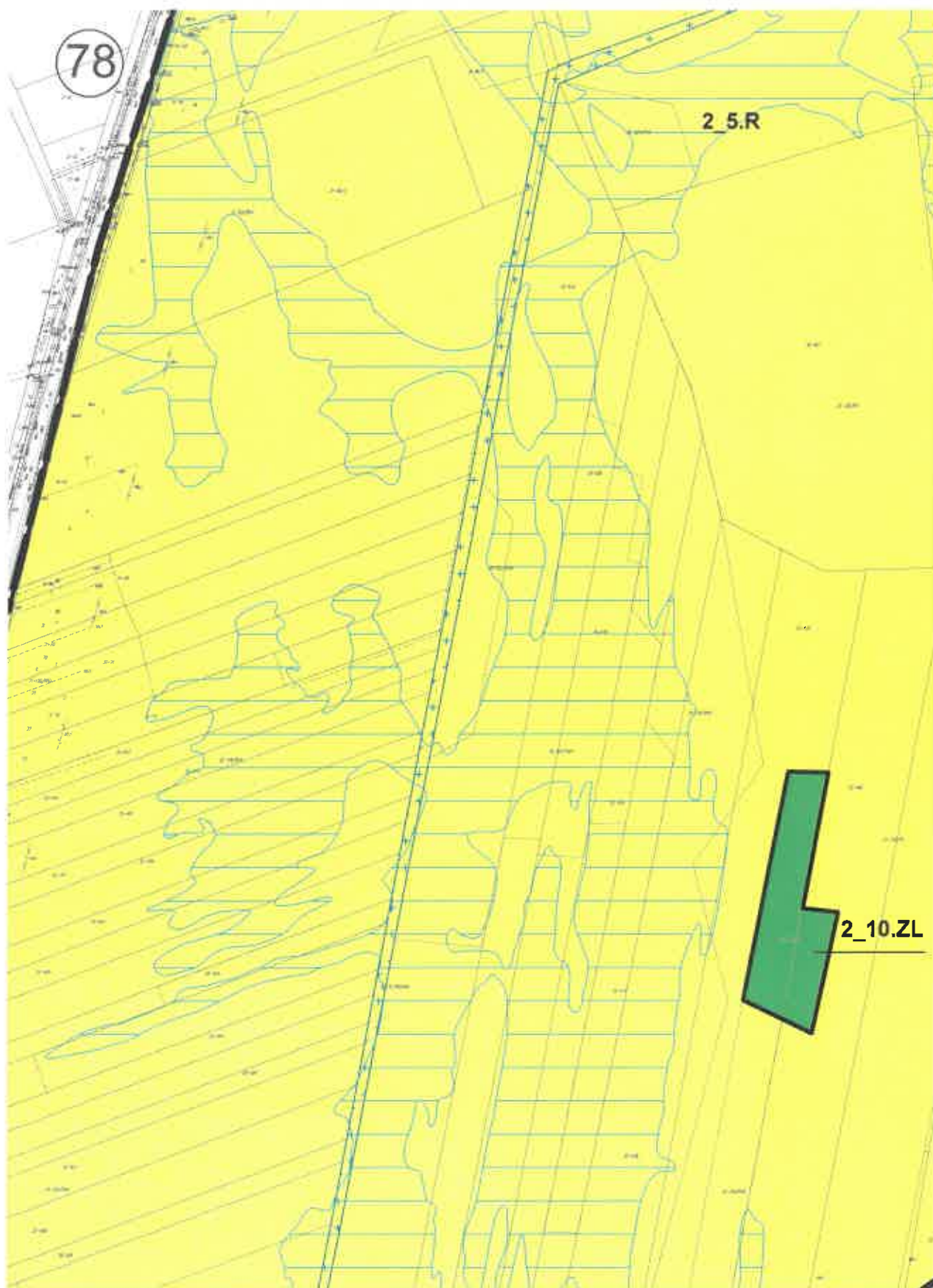


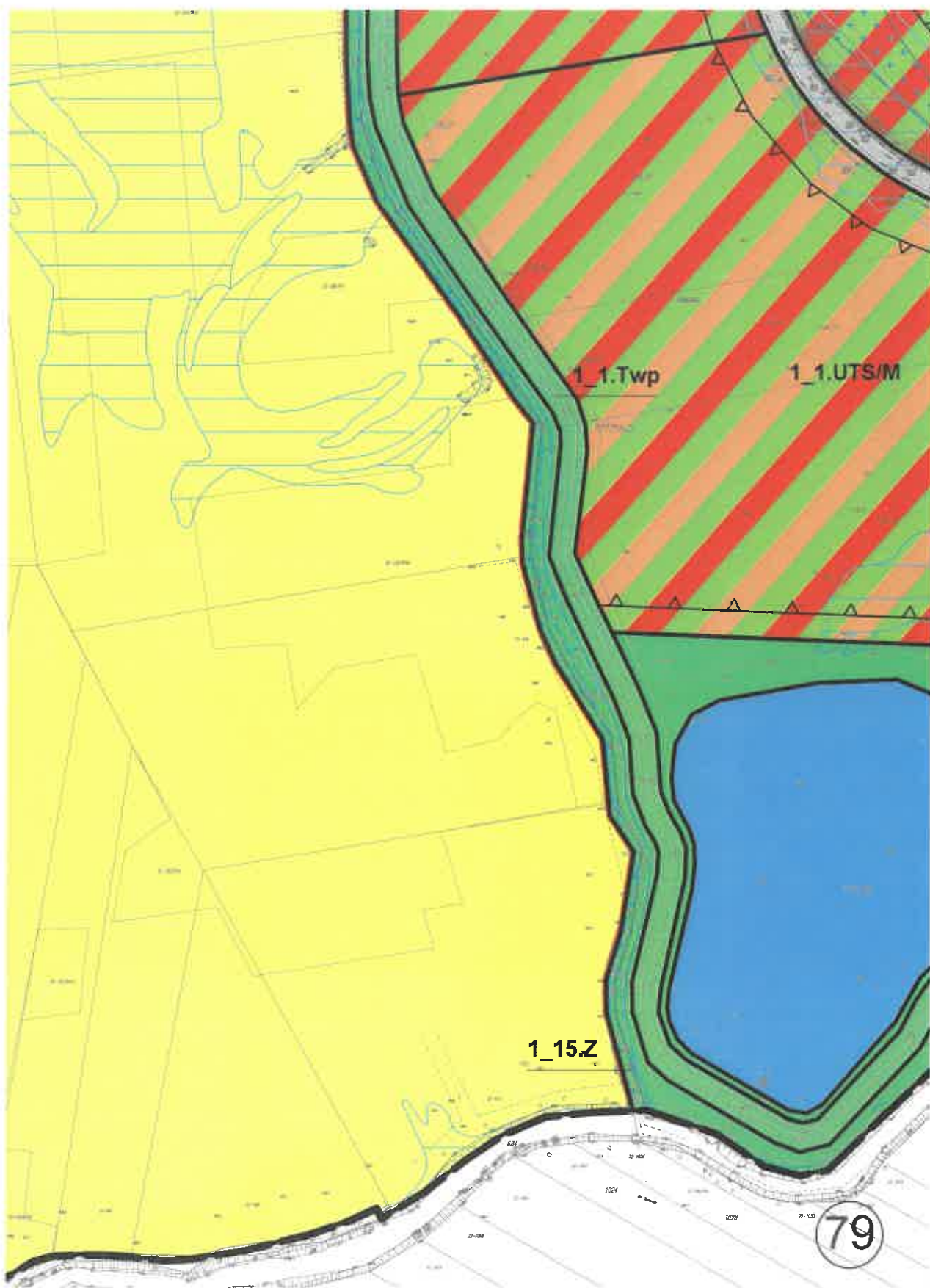
76



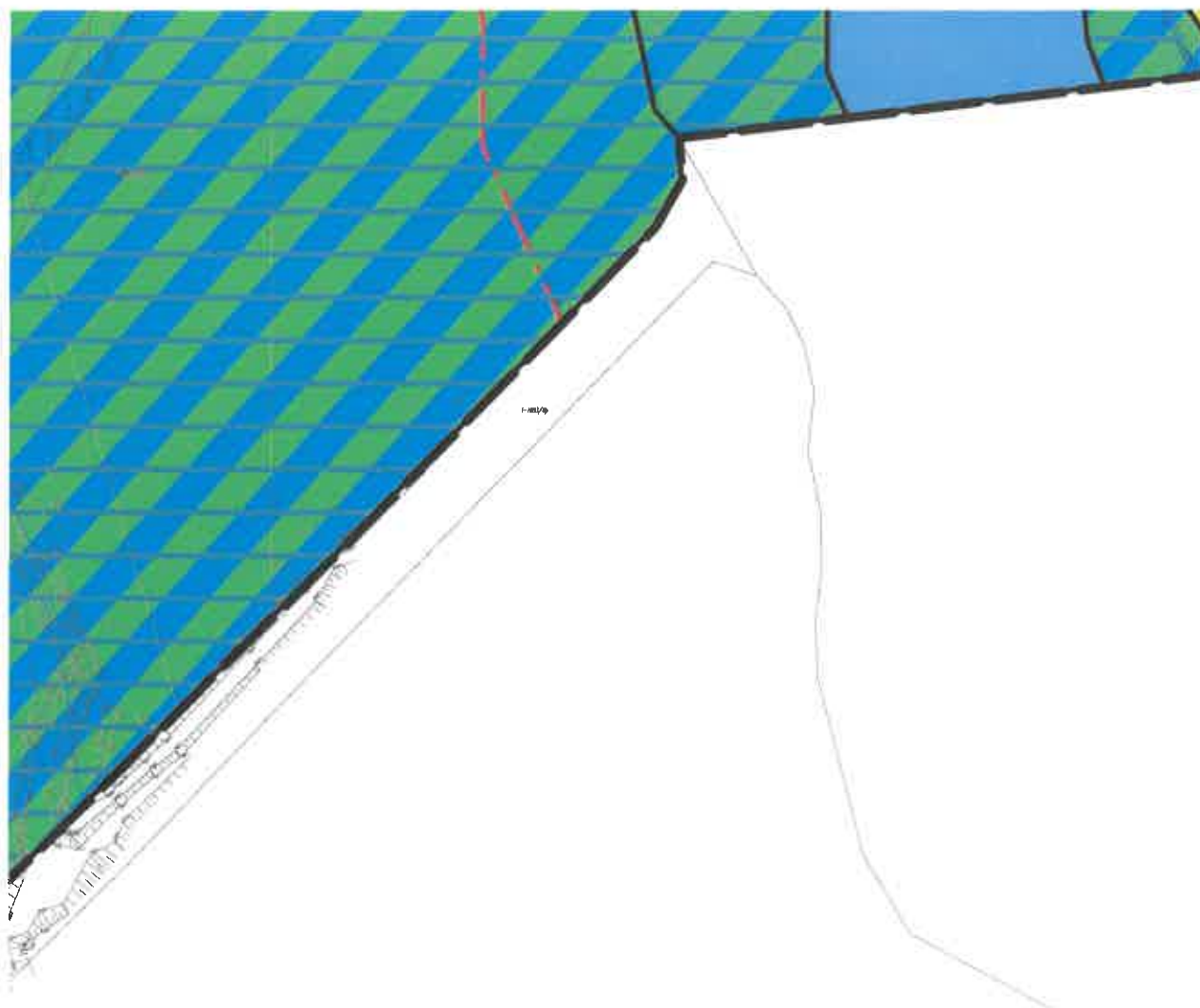
77







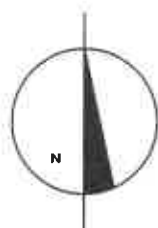




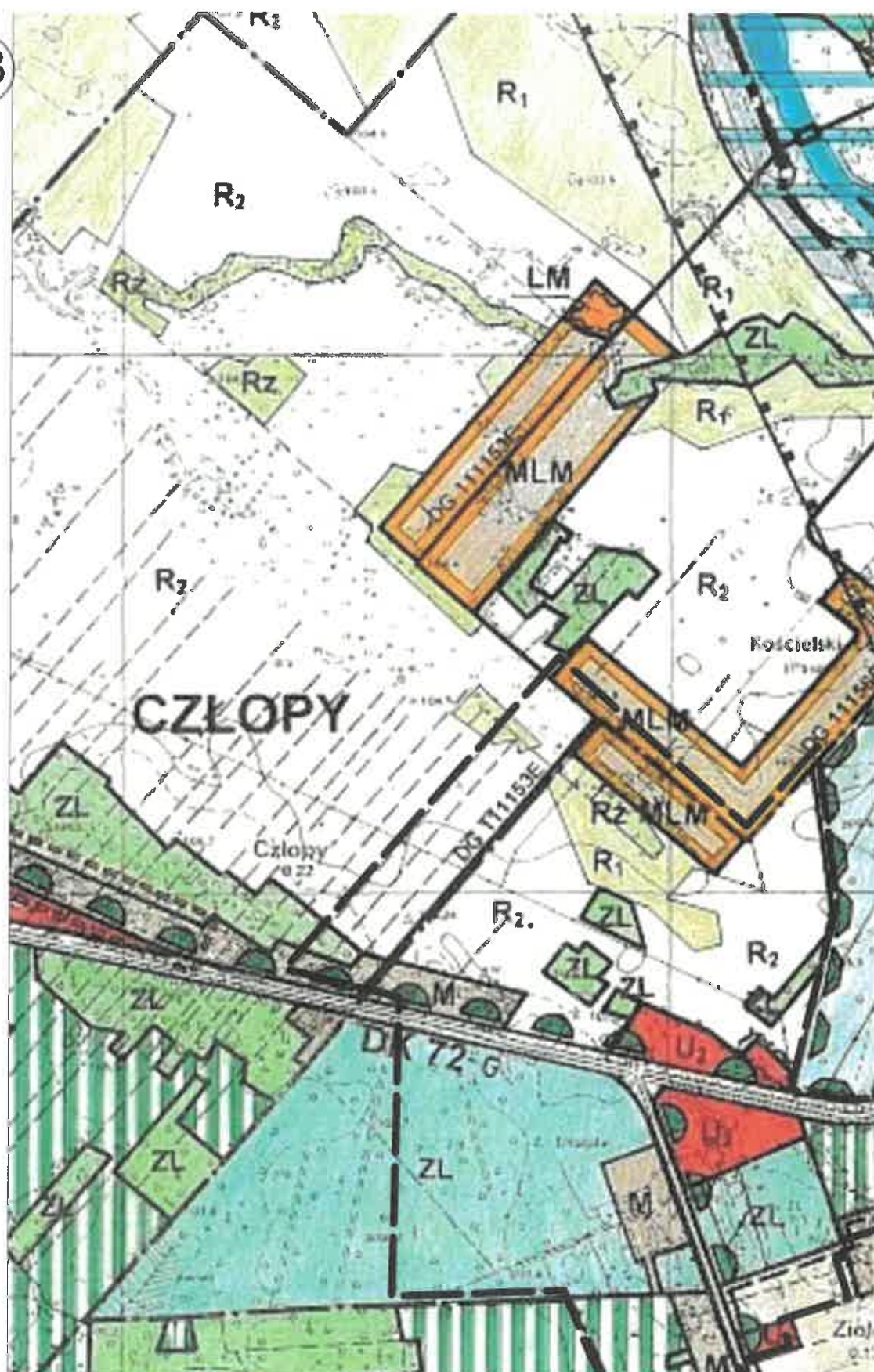
RYSUNEK PLANU SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWE,  
POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KART  
UDOSTĘPNIONEJ DNIA 08.12.2014 R. PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCI

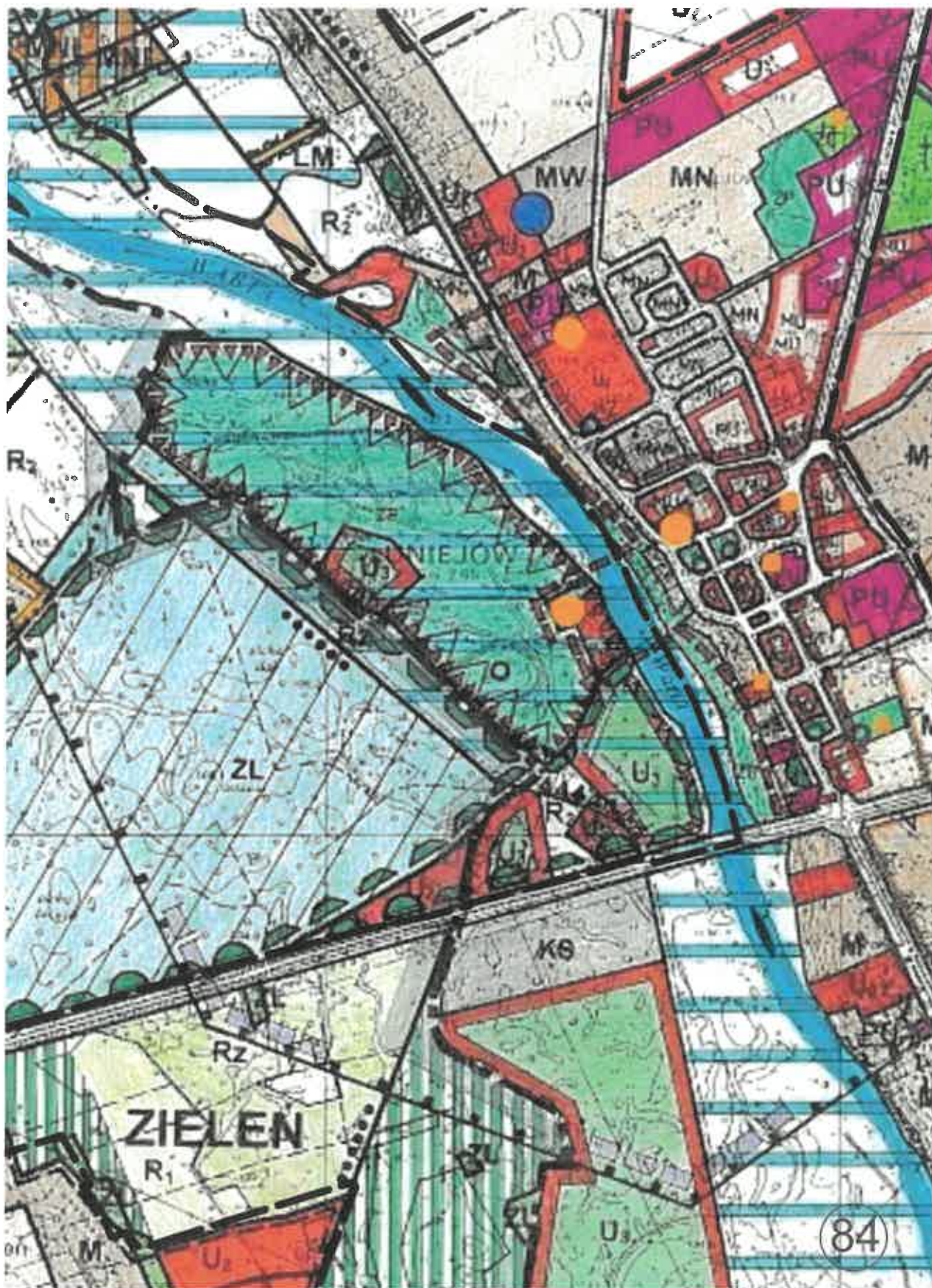


J KOPII CYFROWEJ MAPY ZASADNICZEJ,  
TOGRAFICZNEGO,  
NEJ W PODDĘBICACH,  
IAMI



82

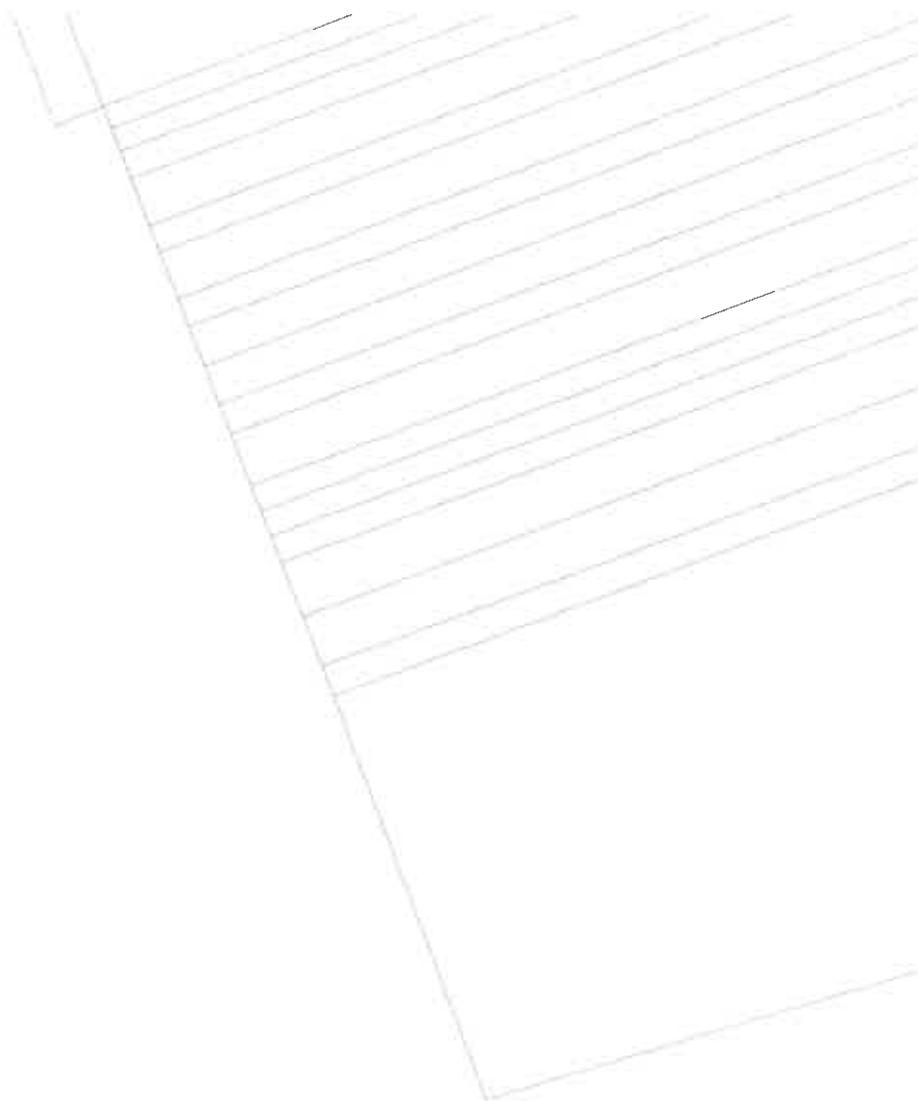




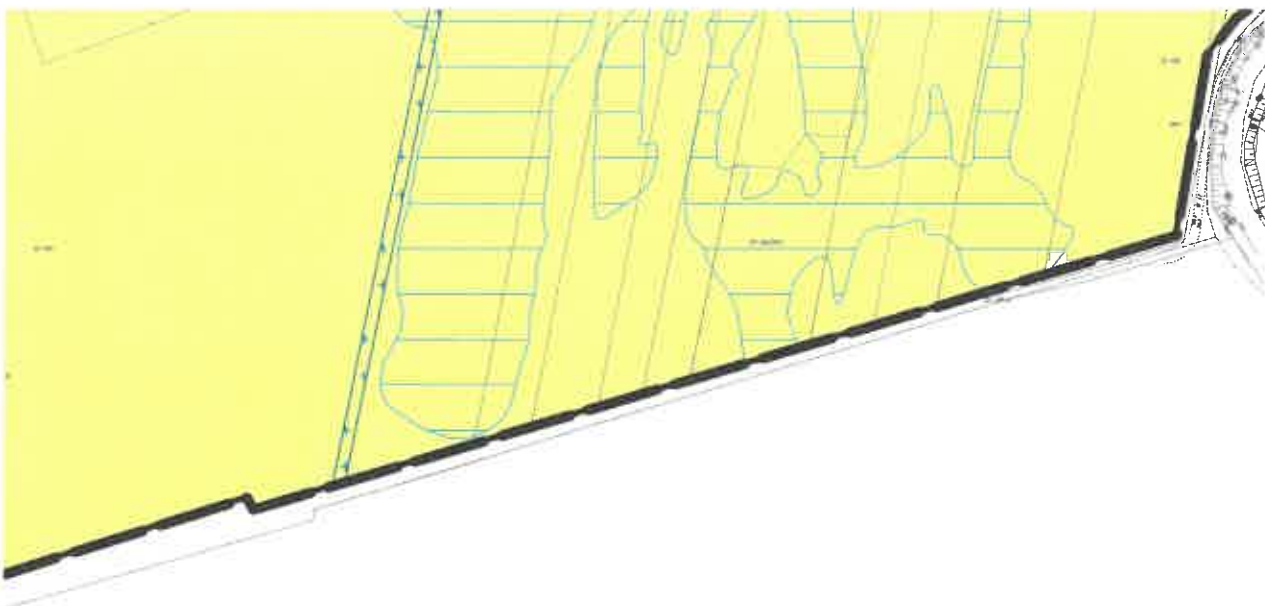


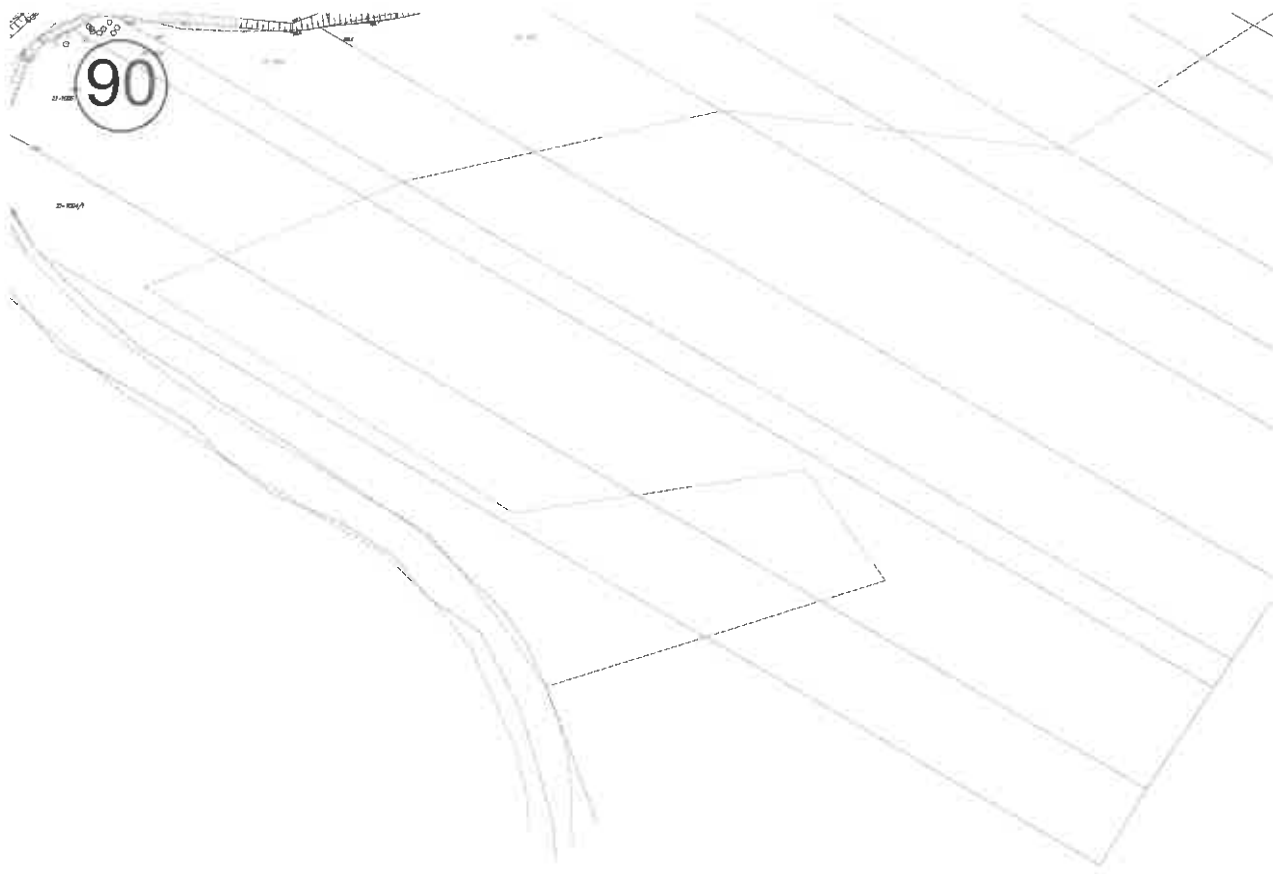
- LEGENDA**
-  granice obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000
  -  granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  -  pomniki przyrody
  -  granice zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Zieleń I” i „Zieleń II”
  -  granice GZWP Nr 151 „Turza-Koło-Konin” oraz GZWP „Radolina Warszawsko-Berńska” w tym obszarze wysokości ochrony (OWHO)
  -  obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego
  -  rzeki i cieków oraz wody powierzchniowe stojące
  -  projektowane zbiorniki małej retencji o powierzchni zlewni do 5 ha – lokalizacja planacyjna
  -  tereny udokumentowanych złóż surowców
  -  potencjalne obszary wyekspansji złóż surowców
  -  uszczelnione tereny górnicze
  -  tereny lasów państwowych – tym lasy ochronne ZL
  -  tereny lasów – w szczególności tych własności ZL
  -  tereny zielonej parkowej i planistycznej ZP
  - STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**
  -  obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków
  -  obszar pod przedziałem zespołu zabytkowo-parkowego proponowany przez WKZ do wpisu w rejestr zabytków
  -  strefa ochrony ujęcia historycznego miasta Uniejowa – w tym strefa centrum
  -  obszary ochrony historycznych układów wiejskich
  -  droga dywanów kwiatowych w Spycimierzu
  -  strefa obserwacji archeologicznej (granice planacyjne)
  -  obiekty i zespoły wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
  -  strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i planistycznego miasta (rys. 2b)
  -  pomniki przyrody, w tym nieczynne, objęte ochroną konserwatorską
  - STREFA OCHRONY ROLNICZEJ PRZE STRZEM PRODUKCYJNEJ**
  -  strefa zielonej przestrzeni produkcyjnej stworzonej przed nierolniczym użytkowaniem R1
  -  pozostałości terenów rolniczych z przewagą słabych użytkowniczych gleb R2
  -  tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością składowania odpadów
  -  tereny rolniczych z niezbędną infrastrukturą techniczną R2
  -  tereny użytków rolnych o przewadze słabych gleb wskazane do zalesienia – bór ogólny
  -  tereny kompleksów trwałych użytków zielonych R2
  -  tereny ogólnych działołowych ZD
  -  tereny zmniejszających drenażem
  -  rowy melioracyjne
  - PROPOZOWANE STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ**
  -  granice uzdrowiskowej strefy „A”
  -  granice uzdrowiskowej strefy „B”
  -  granice uzdrowiskowej strefy „C”
  - STREFA URBANIZACJI**
  -  tereny gminnej i powiatowej dolno-wodnej planacji miejscowej zabudowy osiedlowej wiejskiej (zabudowa zagrodowa z doposażeniem jednoosobowej M)
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej jednoosobowej i rekreacyjnej M1M2
  -  tereny rozrywki zabudowy mieszkaniowej jednoosobowej MNR
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej jednoosobowej w strefie krajoznawczej doliny Warty (opisane na rysunku studium – załącznik u Nr 2b)
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej wieloosobowej MW
  -  tereny wskazane do indywidualnej zabudowy rekreacyjnej LM
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej MNL
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej MNL

87



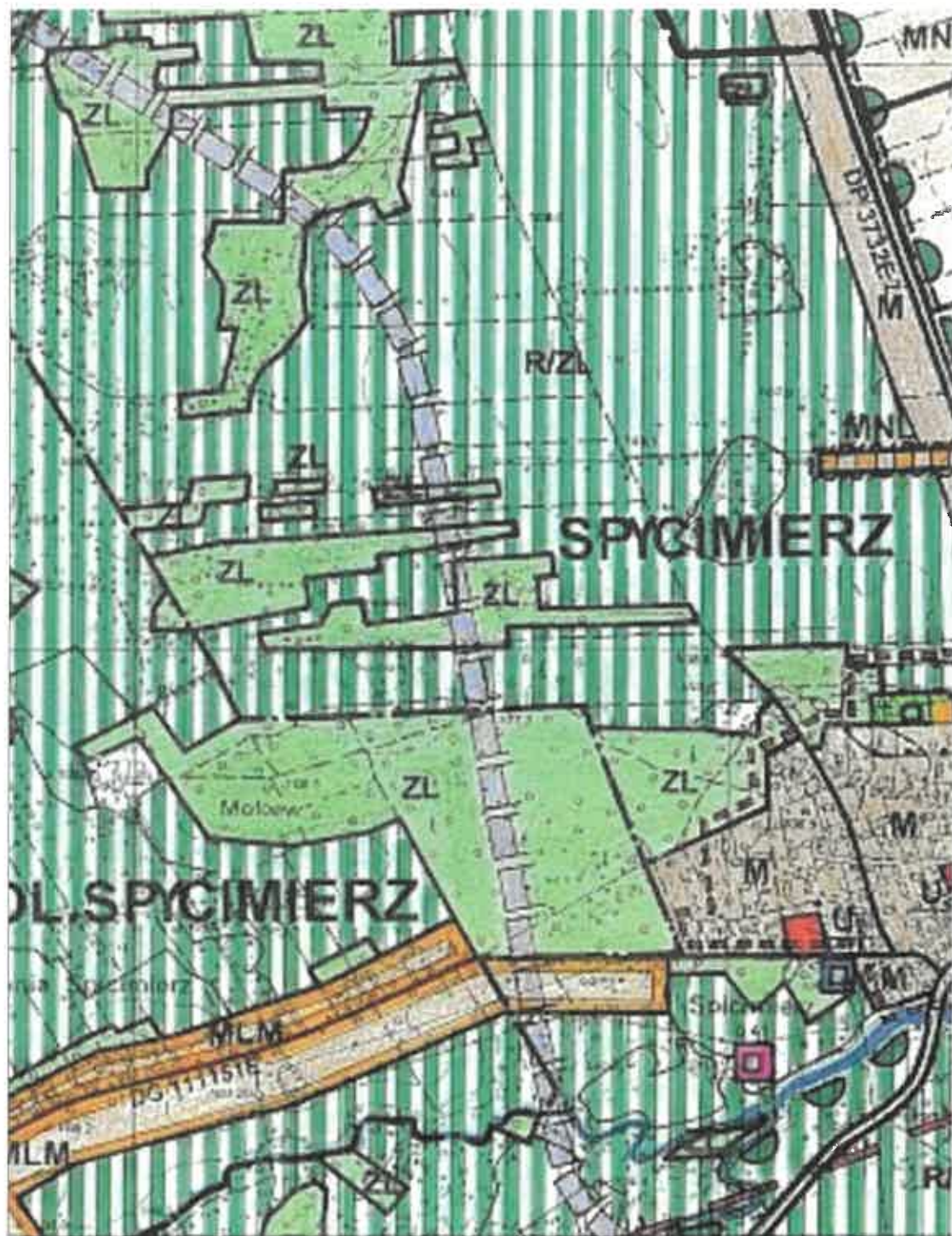


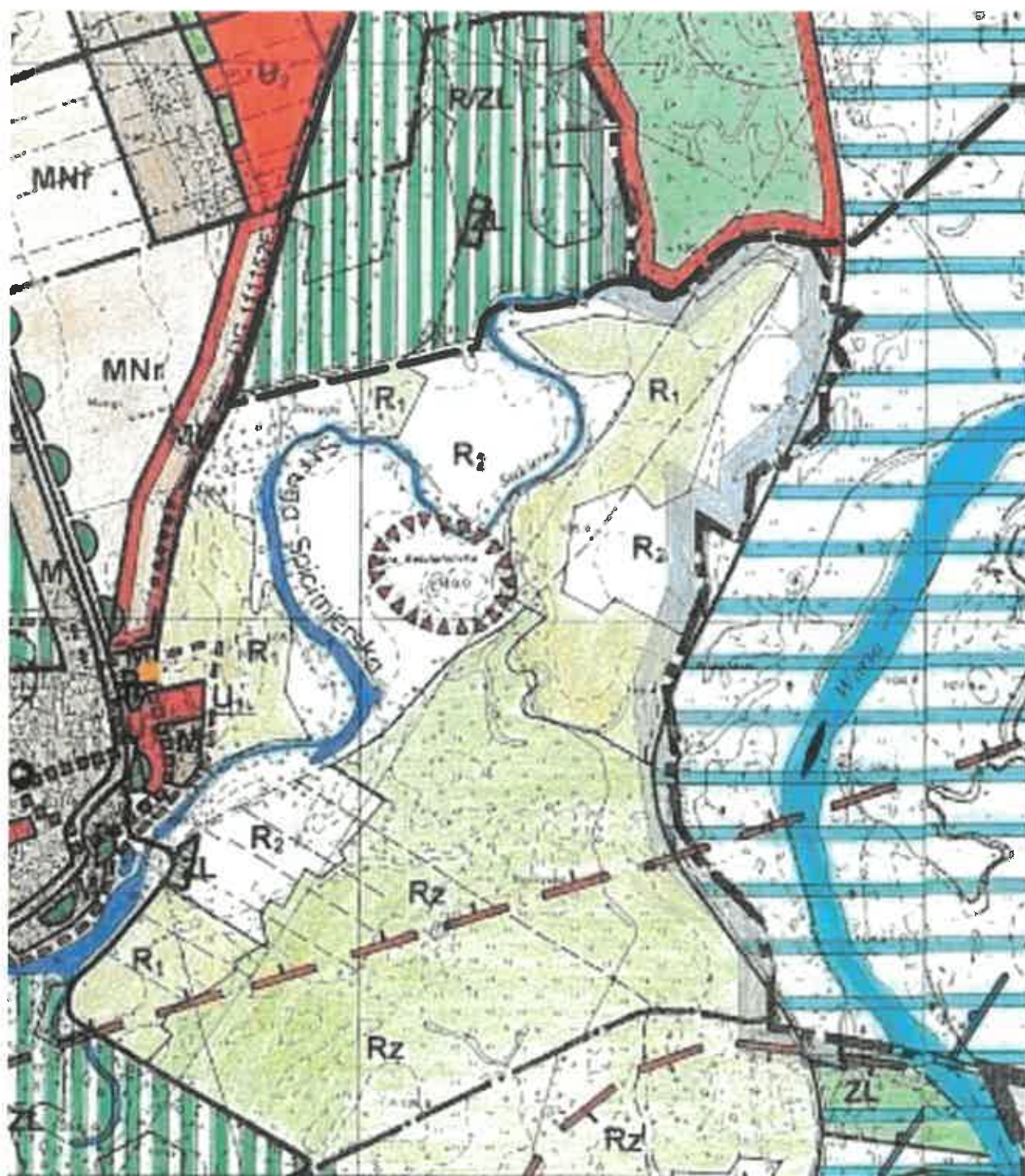


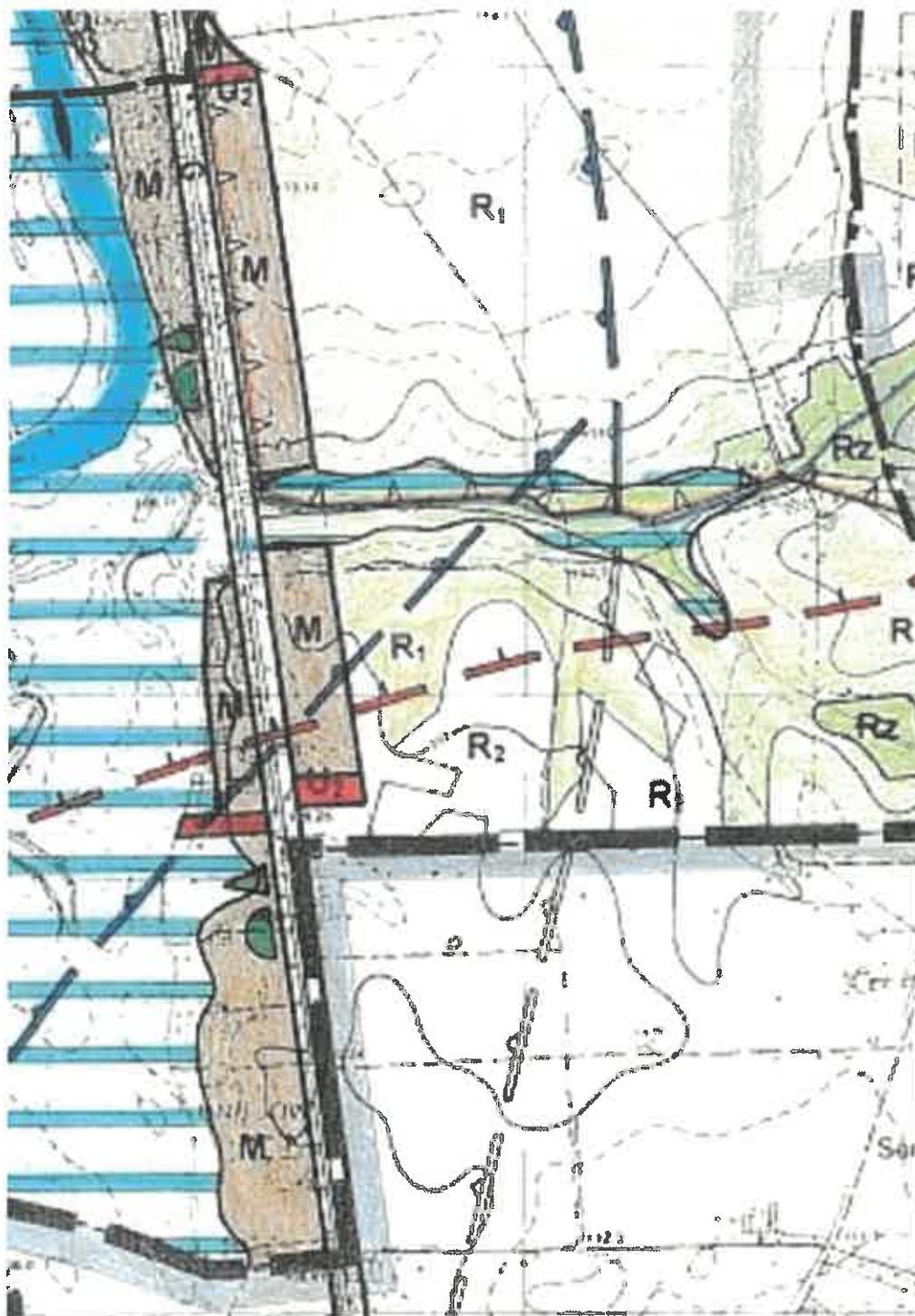


91

20 20/01







-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU
-  tereny zabudowy usługowej U<sub>1</sub> – usług publicznych, U<sub>2</sub> – usług pozostałych
-  tereny wskazane do zabudowy w zakresie leczenia i rekreacyjnego, sportu i rekreacji wraz z obiektami obsługi i terenamiwarzyszącą U<sub>3</sub>
-  tereny istniejącej zabudowy przemysłowo-usługowej (aktywności gospodarczej) PU
-  tereny potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produktywno-usługowej PU
-  tereny towarowej produkcji zorientowanej – tereny masowe RP2

**ZASADY WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ (RZUTUJĄCE W ISTOTNY SPOSÓB NA KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)**

-  istniejąca sieć zbiorowego systemu zaspisania w wodę
-  istniejąca sieć gminna oczyszczania ścieków NA
-  projektowana oczyszczalnia ścieków
-  istniejąca linia wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV z liniami technologicznymi
-  istniejąca gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacją pomiarową G
-  istniejąca stacja rejonowa Hek-Ostrow Wlkp
-  istniejąca odwarstwienie geotermicznych
-  istniejąca składowiska odpadów przeznaczona do zamknięcia i rekultywacji PU
-  lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej (patrz rys. zał. Nr 2b)

**ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**

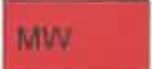
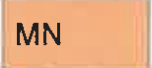
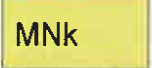
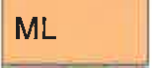
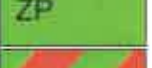
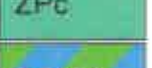
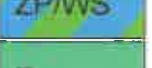
-  autostrada A-2 wraz z obszarem oddziaływania
-  korytarz stanowiący rezerwę terenową dla projektowanej szybkiej kolei Poznań-Lódź
-  DK – droga krajowa Nr 72 klasy G
-  DW – drogi wojewódzkie klasy G
-  proponowanie odcinków drogowych w kierunku autostrady A-2 klasy G w ciągu drogi woj. Nr 473
-  OP – drogi powiatowe – zbiórka i łączna 2 i 3
-  OG – drogi gminne – lokalne I
-  mosty i przeprawy promowe przez rzekę Wartę
-  najbliższe pikiety MS

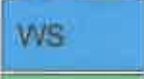
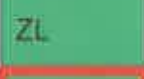
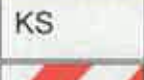
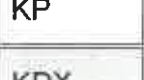
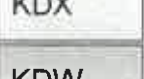
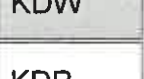
**INNE OZNACZENIA**

-  obszary przestrzeni publicznych (dla masztu – patrz rys. zał. Nr 2b)
-  tereny objęte ważnymi planami miejscowymi
-  tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy
-  tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele oświatowe
-  obszary wymagające przekształceń i rekultywacji (patrz rys. zał. Nr 2b)
-  obszary wymagające rekultywacji
-  obszary wymagające rekultywacji
-  obszary problemowe wymagające indywidualnego sposobu zabezpieczenia przeciwpowodziowych
-  szlaki turystyczne
-  proponowane ścieżki rowerowe

## Ustalenia planu:

96

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Granica obszaru objętego planem                                                                                                                                                                              |
|    | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                                                                                                                    |
|    | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                                                                                                                                                |
|    | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych o charakterze śródmiejskim                                                                                                             |
|    | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                                                                                                                |
|    | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej w strefie krawędziowej doliny rzeki Warty                                                                                                                     |
|    | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych                                                                                                                         |
|   | Tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                                                                                           |
|  | Tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej                                                                                                                                                     |
|  | Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej                                                                                                                                                                  |
|  | Tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej                                                                                                                                                                   |
|  | Tereny przeznaczone dla usług oświaty                                                                                                                                                                        |
|  | Teren przeznaczony dla obiektów kultu religijnego                                                                                                                                                            |
|  | Tereny przeznaczone dla usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz usług w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego                                                                                    |
|  | 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" |
|  | Tereny przeznaczone na cele magazynowo - składowe i usługowe                                                                                                                                                 |
|  | Tereny przeznaczone dla publicznie dostępnych parków                                                                                                                                                         |
|  | Teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz usług                                                                                                                                                         |
|  | Tereny nieczynnych cmentarzy historycznych przeznaczone dla zieleni urządzonej                                                                                                                               |
|  | Teren przeznaczony dla zieleni urządzonej oraz na cele gospodarki wodnej                                                                                                                                     |
|  | Tereny przeznaczone dla zieleni                                                                                                                                                                              |
|  | Tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej oraz na cele gospodarki wodnej                                                                                                                                 |

|                                                                                     |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej w postaci trwałych użytków zielonych oraz na cele gospodarki wodnej |
|    | Tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej                                                                    |
|    | Tereny przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe                                                                   |
|    | Tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej                                                                    |
|    | Teren przeznaczony na cele gospodarki leśnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej      |
|    | Tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej                                                                    |
|    | Tereny przeznaczone pod parkingi publiczne                                                                       |
|   | Tereny przeznaczone pod parkingi publiczne z dopuszczeniem usług                                                 |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne                                                                 |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - zbiorcze                                                               |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne                                                                |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe                                                              |
|  | Tereny przeznaczone pod place publiczne                                                                          |
|  | Tereny przeznaczone pod publicznie dostępne ciągi piesze                                                         |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne                                                                         |
|  | Tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych                                             |
|  | Tereny przeznaczone dla wodociągowej infrastruktury technicznej                                                  |
|  | Tereny przeznaczone dla kanalizacyjnej infrastruktury technicznej                                                |
|  | Teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej z zakresu łączności                                            |
|  | Linie zabudowy - obowiązujące                                                                                    |
|  | Linie zabudowy - nieprzekraczalne                                                                                |
|  | Strefa lokalizacji dominanty                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granice strefy ochrony układu historycznego miasta Uniejowa                                                                                        |
|  | Granica strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta                                                                           |
|  | Granice stref ochrony archeologicznej                                                                                                              |
|  | Granice obszarów przestrzeni publicznej                                                                                                            |
|  | Granice stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych |

### Oznaczenia informacyjne:

|  |                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym                                                                                  |
|  | Historyczny układ przestrzenny Uniejowa ujęty w gminnej ewidencji zabytków                                                                       |
|  | Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków                                                                                                       |
|  | Stanowiska archeologiczne obszarowe                                                                                                              |
|  | Granice stref "A", "B" i "C" ochrony uzdrowiskowej                                                                                               |
|  | Symbole stref ochrony uzdrowiskowej "A", "B" i "C"                                                                                               |
|  | Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Warty (PLB300002)                                                                |
|  | Granica Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu                                                                                          |
|  | Obszary zmeliorowane                                                                                                                             |
|  | Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m                                                                                            |
|  | Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m                                                                                           |
|  | Granica złoża węgla brunatnego "Uniejów" WB 431                                                                                                  |
|  | Granica złoża wód termalnych "Uniejów I" WT 7929                                                                                                 |
|  | Granica terenu i obszaru górniczego "Uniejów I"                                                                                                  |
|  | Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) |
|  | Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) |

|  |                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)                                                                  |
|  | Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego |
|  | Zasięg obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego                                                                            |
|  | Granica strefy 100 m od linii brzegowej rzeki Warty                                                                                                                               |
|  | Wody powierzchniowe                                                                                                                                                               |
|  | Granica miasta Uniejowa                                                                                                                                                           |
|  | Granica strefy centrum miasta Uniejowa                                                                                                                                            |
|  | Przebieg mostów i kładek pieszych nad wodami                                                                                                                                      |
|  | Zasięg obszarowych stanowisk archeologicznych poza granicami planu                                                                                                                |

Cały obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło

Przewodniczący Rady  
  
 Tomasz Wójcik

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA</b><br>ul. Traktorowa 43 lok.2, 91-117 Łódź, tel.42-6559336 fax:42-2881021 kom.509959368, e-mail:biurogard@gmail.com                                                          |                                                                                                                  |                    |
| <b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br/>         DLA CZĘŚCI STREFY UZDROWISKOWEJ "B" NA TERENIE MIASTA UNIEJÓW<br/>         I MIEJSCOWOŚCI CZŁOPY, SPYCIMIERZ, ZIELEŃ<br/>         I FRAGMENTU STREFY UZDROWISKOWEJ "C" W MIEJSCOWOŚCI ZIELEŃ</b> |                                                                                                                  |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>RYСУNEK PLANU</b>                                                                                             | skala<br>1 : 2 000 |
| Autorzy opracowania:                                                                                                                                                                                                                                            | główny projektant: mgr inż. arch. <b>Anna Woźnicka</b><br>projektant: mgr inż. <b>Sylwia Miszczak - Michałak</b> |                    |
| Miejsce, data:                                                                                                                                                                                                                                                  | Łódź, wrzesień 2021 r.                                                                                           | rys. nr 1          |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/409/2021  
Rady Miejskiej w Uniejowie  
z dnia 29 września 2021 r.

**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**

| L.p. | Data<br>wniesi<br>enia<br>uwagi | Imię i<br>nazwisko<br>lub nazwa<br>jednostki<br>organizacy<br>jnej | Treść uwagi                                                                                                                                                            | Oznaczenie<br>nieruchomoś<br>ci,<br>której<br>dotyczy<br>uwaga | Ustalenia<br>projektu<br>planu | Rozstrzygnięcie<br>Burmistrza Miasta<br>Uniejów |                              |                           | Rozstrzygnięcie<br>Rady Miejskiej w<br>Uniejowie załącznik<br>nr 2 do uchwały nr<br>L/409/2021 z dnia 29<br>września 2021 r. | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                 |                                                                    |                                                                                                                                                                        |                                                                |                                | Uwaga<br>uwzglę<br>dniona                       | Uwaga<br>nieuwzglę<br>dniona | Uwaga<br>uwzglę<br>dniona |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1    | 2                               | 3                                                                  | 4                                                                                                                                                                      | 5                                                              | 6                              | 7                                               | 8                            | 9                         | 10                                                                                                                           | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1    | 14.10.<br>2020                  | Osoba<br>fizyczna                                                  | Wyjaśnienie na<br>jakiej podstawie w §<br>20 ust. 2 zamieszczo<br>no zapis zakazujący<br>budowy nowych<br>budynków<br>w pasie 100 m od<br>linii brzegu rzeki<br>Warty. | dz. nr 507/2<br>obręb Uniejów                                  | 1_12.MNk                       |                                                 | Uwaga<br>nieuwzględnio<br>na |                           | Uwaga<br>nieuwzglę<br>dniona                                                                                                 | Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, gdyż<br>kwestie w niej zawarte nie mają<br>charakteru uwagi do projektu planu, ale<br>zawierają pytanie - prośbę<br>o wyjaśnienie. Wnioskodawca<br>nie określił jakiej zmiany<br>w projekcie planu oczekuje.<br>Wyjaśnia się, że wskazana działka<br>znajduje się w granicy<br>Nadwarciańskiego Obszaru<br>Chronionego Krajobrazu, dla którego<br>obowiązuje uchwała Nr XXXI/614/12<br>Sejmiku Województwa Łódzkiego<br>z dnia 18.12.2012 r.<br>W § 3. pkt 1 ww. uchwały zawarto<br>zapis:<br>„1. Na Obszarze wprowadza następujące<br>zakazy: (...)<br>8) lokalizowania obiektów budowlanych<br>w pasie szerokości 100 m od linii<br>brzegów rzek, jezior i innych |

|   |            |                |                                                                                                                                                                                         |                            |          |  |  |  |                                                                                              |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 14.10.2020 | Osoba fizyczna | Umożliwienie budowy nowych budynków w terenie 1_12.MNk.                                                                                                                                 | dz. nr 507/2 obręb Uniejów | 1_12.MNk |  |  |  | Uwaga nieuwzględniona                                                                        | Uwaga nieuwzględniona                                                                        | zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3 | 20.10.2020 | Osoby fizyczne | 1. Wniosek o korektę wskaźników zabudowy:<br>1) wysokość zabudowy do 12,5m - 3 kondygnacje,<br>2) dozwolenie regulacji kąta dachu w zakresie do 30° (przynajmniej pomiędzy 15°, a 30°). | dz. nr 1372 obręb Uniejów  | 1_9.M/U  |  |  |  | 1.1) Uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem<br><br>1.2) Uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem | 1.1) Uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem<br><br>1.2) Uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem | Ad. 1. 1) Ze względu na potrzebę ochrony zabytkowego układu przestrzennego Uniejowa z zabudową niższą wnioskowana, nie ma możliwości pełnego uwzględnienia uwagi. Tym niemniej wskaźnik wysokości zabudowy został zwiększony do 10 m.<br>Ad. 1. 2) Ze względu na potrzebę ochrony zabytkowego układu przestrzennego Uniejowa kąt nachylenia dachu powinien być większy niż wnioskowany. Ustalenia w zakresie spadków dachów zostały zweryfikowane i ustalone pomiędzy 30 a 45 stopni, a dla budynków o wys. do okapu 6 m pomiędzy 20 a 45 stopni.<br>Ad. 2. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, gdyż kwestie w niej zawarte nie mają charakteru uwagi do projektu planu, ale zawierają pytanie - prośbę o wyjaśnienie. Wnioskodawcy nie określili, jakiej zmiany w projekcie planu oczekują. Wyjaśnia się, że w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach |
|   |            |                | 2. Wskazanie czy obowiązującym jest wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z projektu planu (40%) czy wskazany w ustawie o lecznictwie                                               |                            |          |  |  |  | 2. Uwaga nieuwzględniona                                                                     |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|   |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |  |  |  |  |                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |                | uzdrowiskowym<br>(50%)                                                                                                                                                                                                                                            |                             |  |  |  |  |                          |  | <p>i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych wskazano, że przy powoływaniu uzdrowiska należy wyznaczyć m.in. strefę ochrony uzdrowiskowej „B”, gdzie procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 50%. Ustawa odwołuje się do całości terenów zieleni w strefie, nie zaś do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach.</p> <p>Ad. 3. Ustalono w planie wskaźniki miejsc parkingowych są typowe dla miast o podobnej wielkości i liczbie mieszkańców. Zmniejszenie tych wskaźników będzie skutkowało blokowaniem istniejących ulic przez parkujące samochody.</p> |
|   |            |                | 3. Zmniejszenie ilości miejsc parkingowych dla obiektów handlowych - do 2 miejsc postojowych na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej a dla pozostałych usług do 1 miejsca parkingowego na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla powierzchni usługowej. | 3. Uwaga nieuwzględniona    |  |  |  |  | 3. Uwaga nieuwzględniona |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | 20.10.2020 | Osoba fizyczna | Wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w pasie 70 m od ul. Kościelniczkiej.                                                                                                                                                                   | dz. nr 1907/1 obręb Uniejów |  |  |  |  | Uwaga nieuwzględniona    |  | <p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż działka 1907/1 znajduje się na terenach wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów jako tereny rolnicze (R<sub>2</sub>), w których wprowadzono zakaz zabudowy.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).</p>                                                                   |

|   |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |       |                                                      |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 30.10.2020 | Osoba fizyczna | 1. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy komercyjnej turystycznej w tym zabudowy domkami pod wynajem lub zabudowy zagrodowej.<br>2. Wyznaczenie drogi wewnętrznej do działek wymienionych w pkt 2.                                                                                                                                                                                     | dz. nr 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128 obręb Zielen | 2_5.R | 1. Uwaga nieuwzględniona                             | 1. Uwaga nieuwzględniona                             | Ad. 1., 2. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Według ustaleń Studium przedmiotowy teren oznaczony jest jako R/ZL - tereny użytków rolnych o przewadze słabych gleb wskazane do zalesień - bez ograniczeń.                                                                                                                            |
| 6 | 03.11.2020 | Osoba prawna   | 1. Dopuszczenie w terenach 1_2.UTS oraz 1_3.UTS: - zapewnienia obliczenia bilansu minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach całego terenu funkcjonalnego niezależnie od podziału działek.<br>2. W ramach ustaleń ogólnych: - dopuszczenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek na 200 m <sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej oraz 400 m <sup>2</sup> dla zabudowy | dz. nr 2146/21, 2146/23, 2146/25, 2146/27, 2146/29, 2146/31 obręb Uniejów                     | 2_5.R | 1. Uwaga nieuwzględniona<br>2. Uwaga nieuwzględniona | 1. Uwaga nieuwzględniona<br>2. Uwaga nieuwzględniona | Ad. 1. Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo <u>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej</u> .<br><br>Ad. 2. Zapis ogólny, którego dotyczy uwaga odnosi się do działek wydzielanych w ramach procedury scalenia i podziału nieruchomości, a nie do wydzielania działek w ramach podziału nieruchomości, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla zmiany tych ustaleń w projekcie planu. |



|    |            |                |                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                    |                          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                |
|----|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |                |                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                    |                          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | zabudowy są zgodnie z obowiązującym Studium i innymi przepisami oraz zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych dla konkretnych terenów. |
| 9  | 04.11.2020 | Osoby fizyczne | 1. Ustalenie dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na 40%.                                                                                                     | dz. nr 1409/2, 1411/3 obręb Uniejów                                  | 1_40.MN            | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. Uwaga nieuwzględniona | Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Według ustaleń Studium maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 35%.                                                             |                                                                                                                                                |
|    |            |                | 2. Wskazane nakazy dotyczące stosowania konkretnych materiałów na elewacjach i dachach zamienić na zalecenia.                                                                                          |                                                                      |                    | 2. Uwaga nieuwzględniona | 2. Uwaga nieuwzględniona | Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, ustalenia planu formułuje się poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Zalecenia nie mieszczą się w zasadach formułowania ustaleń planu.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                |
| 10 | 06.11.2020 | Osoba fizyczna | 1. Brak zgody na mianowanie działki 1_6.M/U jako działki o charakterze śródmiejskim (w tym: lokalizacji zabudowy w granicach działki) oraz na ustalone w planie gabaryty, w tym intensywność zabudowy. | ul. Dąbska 8 oraz działka przylegająca do nieruchomości wnioskującej | 1_3.M/U, 1_10.MN/U | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. Uwaga nieuwzględniona | Ad. 1. Działka przy ul. Dąbskiej 8, znajdująca się wg planu w terenie 1_10.MN/U, graniczy z terenem 1_3.M/U (a nie 1_6.M/U jak pisze Wnioskodawczyni).<br>Zgodnie ze Studium oba tereny (1_3.M/U, 1_10.MN/U) zaliczone zostały do terenów MU - funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowo-usługowa typu śródmiejskiego, funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa - zabudowa usługowa, usługi publiczne, usługi komercyjne, zielen. Funkcje uzupełniające nie powinny stanowić więcej niż 50 % powierzchni funkcji |                                                                                                                                                |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>wiodącej. Dominującą - zabudowa kamienicowa lokalizowana bezpośrednio w pierzei placu lub ulicy o szczególnych wymaganiach architektonicznych. Tak więc ustalenia planu są zgodne ze Studium.</p> <p>Ponadto, na działce Wnioskodawczyni znajdują się budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane w granicy z sąsiednią działką, a działka na terenie 1_3.M/U ma parametry, które uniemożliwią jej zabudowę, jeżeli nie będzie ona mogła być lokalizowana w granicy działki lub 1,5 m od niej.</p> <p>Ustalono w planie wskaźniki są zgodnie z obowiązującym Studium i innymi przepisami oraz zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych dla konkretnych terenów.</p>                                                                                                                       |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>2. Według wnoszącej uwagę, dla terenu 1_10.MN/U gdzie znajduje się działka będąca jej własnością, plan zawiera sprzeczne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie 10 m wysokości, ale zakaz zwiększenia kubatury budynku (rozbudowy),</li> <li>- nakaz stosowania dachu symetrycznego dwuspadowego z nakazem stosowania określonych materiałów, przy</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>2. Uwaga nieuwzględniona</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>2. Uwaga nieuwzględniona</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>Ad. 2. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, gdyż kwestie w niej zawarte nie mają charakteru uwagi do projektu planu, tylko zawierają polemikę z planem.</p> <p>Wnioskodawczyni nie określiła jakiej konkretnie zmiany w projekcie planu oczekuje.</p> <p>Wyjaśnia się, że w zapisach projektu planu nie ma zakazu rozbudowy na terenie 1_10.MN/U. Zakaz zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków dotyczy jedynie terenów 1_1.MN/U i 1_2.MN/U położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty (w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).</p> <p>Nakaz dostosowania się do zapisów projektu planu jest konieczny w przypadku budowy nowego budynku lub rozbudowy <u>czy</u> nadbudowy istniejących.</p> |

|    |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                                 |                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 31.08.2021 | Osoby fizyczne | <p>czy istniejący dach jest prawie płaski i kryty papą.</p> <p>Wniosek o wyłączenie części działki 1877/2, oznaczonej w planie jako 1_3.ZL, z terenów do zalesienia i włączenie do terenów rolnych, gdyż grunt ten stanowi dostęp do pozostałych terenów rolnych</p> <p>Wnioskodawców.</p> <p>Wniosek o skorygowanie planu w dalszej części działek 1877/1 i 1877/2, wskazanych w planie do zalesienia, z powodu stałego użytkowania ich pod działalność rolniczą (placę składowe nawozów, słomy, maszyn rolniczych). Na terenie ww. działek zlokalizowany jest również budynek inwentarsko-sładowy, który zdaniem wnioskodawcy, wymagający modernizacji</p> | dz. nr 1877/1, 1877/2, obręb Uniejów | 1_3.ZL, 1_2.R, 1_1.ZL, 1_1.U/MN | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | <p>W innych przypadkach dach może pozostać w istniejącym kształcie, kryty papą i w takiej formie remontowany.</p> <p>Tereny ZL (w tym 1_3.ZL i 1_1.ZL), przeznaczone w planie na cele gospodarki leśnej, zostały wyznaczone zgodnie z mapą ewidencyjną oraz obowiązującym planem urządzenia lasu. Zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga korekty mapy ewidencyjnej, w zakresie doprowadzenia do jej zgodności ze stanem istniejącym, a następnie zmiany planu urządzenia lasu.</p> |
|----|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |            |                |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |                                          |                                 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 03.09.2021 | Osoby fizyczne | i rozbudowy.                                                                                                            | Prośba o uwzględnienie w planie faktu, iż na terenie działek 1877/1, 1877/2 prowadzona jest obecnie działalność handlowa, usługowa, produkcyjna, rzemieślnicza oraz gospodarstwo rolne, a nie występują lasy. Istniejąca infrastruktura służąca do prowadzenia tych działalności wymaga modernizacji i rozbudowy. | dz. nr 1877/1, 1877/2, obręb Uniejów | 1_3.ZL,<br>1_2.R,<br>1_1.ZL,<br>1_1.U/MN | Uwaga częściowo nieuwzględniona | Uwaga częściowo nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona w części dotyczącej rozszerzenia dopuszczonych funkcji na terenie 1_1.U/MN.<br>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej fragmentów działek położonych w granicach terenów 1_3.ZL, 1_2.R, 1_1.ZL.<br>Tereny ZL (w tym 1_3.ZL i 1_1.ZL), przeznaczone w planie na cele gospodarki leśnej, zostały wyznaczone zgodnie z mapą ewidencyjną oraz obowiązującym planem urządzenia lasu. Zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga korekty mapy ewidencyjnej, w zakresie doprowadzenia do jej zgodności ze stanem istniejącym, a następnie zmiany planu urządzenia lasu.<br>Ponadto, zgodnie ze Studium nie ma możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na częściach działek nr 1877/1 i 1877/2, położonych poza pasem zabudowy wzdłuż ul. Kościelniczej, gdyż Studium wprowadza tam zakaz zabudowy. Dodatkowo są to tereny położone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, co uniemożliwia wprowadzanie nowej zabudowy i rozbudowę istniejącej. |
| 13 | 03.09.2021 | Osoba fizyczna | Brak zgody na mianowanie działki 1_5.M/U jako działki o charakterze śródmiejskim, gdzie w promieniu 50m są same działki | 1_5.M/U                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1_5.M/U                              | 1_5.M/U                                  | Uwaga częściowo nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona           | Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym <i>ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</i><br>Według Studium teren 1_5.M/U zaliczony został do terenów „MU -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  | urbanistycznego z wysoką uciążliwą zabudową w centrum miasta gdzie brakuje zieleni i parkingów. | <p>do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie formy architektonicznej. Zgodnie z definicją ustawową w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może zostać wydzielonych nie więcej niż dwa lokale mieszkalne lub jeden lokal mieszkalny i jeden użytkowy, co oznacza, że już budynek, w którym wydzielono trzy lokale mieszkalne kwalifikuje się do zabudowy wielorodzinnej. Mając na względzie fakt, iż dla ochrony historycznego układu przestrzennego ważniejszym jest fakt powstawania zabudowy o charakterze pierzejowym i odpowiednich parametrach a nie to, ile lokali zostanie wydzielonych w poszczególnych budynkach, plan dopuszcza zarówno zabudowę jedno- jak i wielorodzinną. Jednocześnie ustalone w planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na zachowanie, a miejscami przywrócenie, charakteru zabudowy śródmiejskiej typu małomiasteczkowego.</p> <p>Odnosząc się do uwag w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy, wyjaśnia się, iż jego wysoka wartość wynika z faktu, że obejmuje on także możliwe do zrealizowania kondygnacje podziemne budynków, które (jeżeli nie wystają ponad powierzchnię terenu) nie są wliczane do powierzchni zabudowy, stąd mogą zajmować nawet całą powierzchnię działki. Jednocześnie wyznaczona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy umożliwia jedynie zabudowę 55% powierzchni działki.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | zamku. Miasto Uniejów posiada wyjątkowo bogatą ofertę terenów zieleni urzędzonej i nieurzędzonej, co plan uwzględnia i chroni. Jeżeli chodzi o kwestie zieleni na terenach budowlanych w centrum, to zauważyć należy, iż plan (zgodnie ze Studium) na terenach M/U wymaga zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%, co jak na zabudowę w centrum miasta jest wskaźnikiem wyjątkowo wysokim. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Przewodniczący Rady  
  
Tomasz Wójcik

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), zadania własne gminy.

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

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

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

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

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129, z późn. zm.).

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/409/2021

Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia 29 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Prace dotyczące 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 prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, ze zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Uniejowie uchwały Nr LXVIII/438/2014 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, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/256/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 22 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXVIII/438/2014 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 19 września 2014 r. oraz uchwałą 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.

### 2. Przebieg prac planistycznych

Dnia 2 grudnia 2014 r. Burmistrz Miasta Uniejów (zgodnie z uchwałą 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) ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 31 grudnia 2014 r.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie wpłynęło 12 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prośbą o wnioski do planu Burmistrz Miasta Uniejów wystąpił na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 2 grudnia 2014 r. Do projektu planu wpłynęło 15 wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Uniejów w dniu 2 grudnia 2014 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poddębicach o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Uniejów przystąpił do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz rozpatrzenia złożonych wniosków.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki nr 1966 obręb Uniejów zdecydowano o wyłączeniu jej z obszaru opracowania, co nastąpiło poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Uniejowie dnia 22 sierpnia 2016 r. uchwały Nr XXXIII/256/2016 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.

Dnia 31 sierpnia 2016 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o zmianie uchwały w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o zmianie uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 22 września 2016 r. W

odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

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

W dniu 22 grudnia 2016 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii.

W dniu 23 marca 2017 r. projekt planu uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilkanaście uwag, które zostały w większości uwzględnione w projekcie planu.

Następnie w dniu 16 marca 2018 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

W związku z trudnościami w opracowaniu zapisów dotyczących właściwej ochrony terenów rolnych, przy obowiązujących ustaleniach Studium, zdecydowano o kolejnej zmianie zakresu miejscowego planu. Dnia 29 marca 2019 r. Rada Miejska w Uniejowie podjęła uchwałę Nr VII/68/2019 o zmianie 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. W wyniku podjętej uchwały straciła moc uchwała Nr XXXIII/256/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 22 sierpnia 2016 r.

Dnia 30 kwietnia 2019 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o zmianie uchwały w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o zmianie uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie tj. do 31 maja 2019 r. wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W dniu 17 stycznia 2020 r. projekt planu miejscowego ponownie udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii. Następnie w dniach 2 kwietnia i 27 lipca 2020 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

Burmistrz Miasta Uniejów zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 17 września 2020 r. do 20 października 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 października 2020 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 3 listopada 2020 r. wniesiono 16 pism zawierających łącznie 31 uwag do projektu planu. Dodatkowo, po terminie ustawowym wpłynęły 2 pisma zawierające 5 uwag do projektu planu.

W dniu 24 listopada 2020 r. Burmistrz Miasta Uniejów rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia wszystkich ww. uwag do projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z 36 uwag wniesionych do projektu planu - 17 uwag zostało uwzględnionych i 19 uwag zostało nieuwzględnionych.

W związku z uwzględnieniem części uwag wniesionych do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 13, plan wymagał wprowadzenia zmian a następnie ponowienia w niezbędnym zakresie uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniu 31 maja 2021 r. projekt planu miejscowego ponownie udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii.

Następnie, projekt planu miejscowego został w dniach od 28 lipca 2021 r. do 20 sierpnia 2021 r. ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 lipca 2021 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 3 września 2021 r. wniesiono 3 uwagi do projektu planu.

W dniu 17 września 2021 r. Burmistrz Miasta Uniejów rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z 3 uwag wniesionych do projektu planu - 1 została w części uwzględniona a w części nieuwzględniona, natomiast 2 uwagi zostały w całości nieuwzględnione.

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

Uchwalenie 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 stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

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

#### **1) Wstęp**

Potrzeba sporządzenia 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 wynika bezpośrednio z kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, przyjętej uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r.

W Studium na terenie miasta Uniejowa wskazano kilka obszarów przestrzeni publicznych, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, w Studium zapisano zamiar przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego m.in. „dla miasta Uniejów wraz z obszarami ochrony uzdrowiskowej”, co wynikało także z wniosków konserwatorskich z 2008 r.

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

##### **a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 i Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **b) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 i Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Ponadto zapisy dotyczące gospodarowania wodami znajdują się w § 9.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

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

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

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

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

Projekt planu miejscowego w § 5 oraz Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 4.

**f) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziałach 3 i 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 14, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**g) prawo własności**

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

Grunty przeznaczone w planie pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenia dróg publicznych będą wymagały wykupienia od właścicieli przez zarządcę danej drogi.

**h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy Rozdziałów 4 i 6 dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę, zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**i) potrzeby interesu publicznego**

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), ustalenie zasad

kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 16).

Ponadto, projekt planu miejscowego w Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego.

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

Projekt planu miejscowego w Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

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

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

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

Projekt planu miejscowego w § 48 ust. 4 pkt 1 oraz § 65 ust. 4 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

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

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

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

Obszar planu miejscowego, obejmuje przeważającą część strefy uzdrowskiej „B” oraz niewielki fragment strefy uzdrowskiej „C”, położone na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń. Powierzchnia całego obszaru objętego planem wynosi około 463 ha.

W obszarze planu znajduje się prawie całe miasto Uniejów z terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, dróg i zieleni, a także tereny wiejskie miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń.

Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w obszarze.

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

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

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

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

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

### **4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby 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, wykazała że bilans zysków i kosztów będących skutkiem uchwalenia niniejszego planu będzie ujemny.

Obciążenia finansowe gminy (wynikające głównie z konieczności: wykupu nieruchomości pod nowe drogi gminne i poszerzenia dróg gminnych, rozbudowy gminnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi procesu planowania) zostaną w perspektywie najbliższych pięciu lat tylko częściowo zrównoważone przez zyski (wynikające z: możliwości pobrania opłaty planistycznej i adiacenckiej oraz wzrostu podatków od nieruchomości).

Przewodniczący Rady  
*Wójcik*  
Tomasz Wójcik