

URBS – Planowanie Przestrzenne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, email: biurogard@gmail.com

**ZMIANA NR 1 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA STREFY UZDROWISKOWEJ „A”
ORAZ CZĘŚCI STREFY UZDROWISKOWEJ „B”
NA TERENIE GMINY UNIEJÓW**

**PROJEKT PLANU
OPINIE I UZGODNIENIA PO KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH**

podstawa opracowania: umowa zawarta w dniu 12 listopada 2024 r. z Gminą Uniejów

autorzy opracowania:

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant planu – uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*

*mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – projektant planu*

*inż. **Zuzanna Polinceusz** – udział w opracowaniu projektu planu*

Łódź, kwiecień 2026 r.

UCHWAŁA NR/...../2026
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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 uchwałami Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r. oraz Nr LXXI/603/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 27 marca 2023 r. Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, zwaną dalej planem.

2. Uchwala dotyczy części obszaru strefy uzdrowiskowej „A” oraz części obszaru strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr LXXXVII/727/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4,7 ha.

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: 1 000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której realizowana jest główna obsługa komunikacyjna działki;

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy – nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi lub granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 1 lit. a, § 15 ust. 2 pkt 1 oraz § 16 ust. 2 pkt 1;
- 5) **nadzór archeologiczny** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
- 6) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zasięg strefy o szczególnych parametrach wysokości obiektów i urządzeń;
- 6) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica krajobrazu priorytetowego – 10-318.14-20 – Dolina Warty w okolicach Uniejowa;
- 8) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego;
- 9) wymiarowanie.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są elementami informacyjnymi i nie stanowią ustaleń planu.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczony symbolem **U** – teren usług;
- 2) oznaczony symbolem **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 3) oznaczony symbolem **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) oznaczony symbolem **KO** – teren obsługi komunikacji.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z – oznaczonymi na rysunku planu – nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego:
 - a) możliwości lokalizowania w granicach terenów 1U i 1UT-US – z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych – niewielkich budynków lub kontenerów takich jak: szatnie, przebieralnie, toalety, obiekty gastronomiczne i handlowe o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,8 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;
- 4) w zakresie stosowania materiałów i kolorystyki elewacji budynków:
 - a) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych takich jak: okładziny z kamienia lokalnego (wapiennego), piaskowca, ciemnego drewna oraz tynku w odcieniach złamanej bieli, szarości i brązu,
 - b) nakaz ograniczenia liczby stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacji jednego budynku do maksymalnie trzech,
 - c) zakaz stosowania ceramiki glazurowanej oraz okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - d) dopuszcza się stosowanie blachy w kolorach ciemnych jako elementów artykulacji elewacji, przy czym udział tego materiału nie może przekraczać 20% powierzchni całej elewacji;
- 5) w zakresie pokrycia dachów:
 - a) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki pokrycia dachowego dla wszystkich obiektów realizowanych w ramach jednego zamierzenia budowlanego,
 - b) zakaz stosowania na pokrycia dachów posiadających kąt nachylenia połaci większy niż 12 stopni materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,

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

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** (Dolina Środkowej Warty – PLB 300002) – obejmujących cały obszar planu – wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu **Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** – obejmującego cały obszar planu – wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek – Konin – Koło

- (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 5 m p.p.t. do 150 m p.p.t. – średnio 80 m p.p.t.), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 oraz z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska;
 - 5) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów 1U – jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska,
 - b) dla terenów 1UT-US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wyznacza się strefę ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta, obejmującą fragmenty wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków południowego przedpoła zespołu zamkowo-parkowego (oznaczonego na rysunku planu), w granicach której zakazuje się prowadzenia inwestycji mających negatywne oddziaływanie na ekspozycję zabytkowego zespołu zamkowo-parkowego i kościoła p.w. Św. Floriana oraz na panoramę miasta Uniejowa, przy czym szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenów określają ustalenia Rozdziału 3;
- 2) wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej – oznaczoną na rysunku planu – w granicach której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie: minimum 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie więcej niż 10 miejsc postojowych na każdy obiekt.

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

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

4. W obrębie terenów dróg dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych.

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

§ 9. W granicach – oznaczonych na rysunku planu – stref ochrony uzdrowskiej „A” i „B” obowiązuje przestrzeganie wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych stref przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisach aktów prawa miejscowego, w tym w Statucie Uzdrowska Uniejów.

§ 10.1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach występowania terenu i obszaru górniczego „Uniejów I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach występowania – chronionych na podstawie przepisów odrębnych – udokumentowanych złóż kopalin:

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

§ 11.1. W obszarze objętym planem występują – oznaczone na rysunku planu – wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego:

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

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

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W granicach krajobrazu priorytetowego 10-318.14-20 – Dolina Warty w okolicach Uniejowa, oznaczonego na rysunku planu i wskazanego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.), obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w tej uchwale.

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

- 1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej: 2500 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 1500 m²,
 - 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;
- 2) parametry działek określone w pkt 1 nie dotyczą działek wyznaczanych pod drogi, ciągi piesze oraz obiekty infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

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

§ 14. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 15.1. W granicach terenu usług – oznaczonego symbolem **1U** dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) wyłącznie takich usług jak: zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego;
- 2) obiektów i urządzeń turystycznych, sportowych i rekreacyjnych;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) dojeżdż, dojazdów i dróg pożarowych;
- 5) infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania budynków, z wyjątkiem możliwości lokalizowania w granicach całego terenu **1U** – z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych – niewielkich budynków lub kontenerów takich jak: szatnie, przebieralnie, toalety, obiekty gastronomiczne i handlowe o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub kontenerów, o których mowa w pkt 1: 4 m;
 - b) dla pozostałych obiektów i urządzeń, niewymienionych w lit. a: 117,55 m n.p.m., przy czym w granicach – oznaczonej na rysunku planu – strefy o szczególnych parametrach wysokości obiektów i urządzeń wysokość ta nie może przekroczyć 112,00 m n.p.m.

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

§ 16.1. W granicach terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczonego symbolem **1UT-US** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:

- 1) obiektów i urządzeń turystycznych, sportowych i rekreacyjnych;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) obiektów i urządzeń wodnych, bulwarów, plaż publicznych nad wodami;
- 4) parkingów, dojeżdż, dojazdów i dróg pożarowych;
- 5) infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **1UT-US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania budynków poza obszarem ograniczonym wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z wyjątkiem możliwości lokalizowania w granicach całego terenu **1UT-US** – z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych – niewielkich

- budynków lub kontenerów takich jak: szatnie, przebieralnie, toalety, obiekty gastronomiczne i handlowe o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków, lokalizowanych wyłącznie w obszarze ograniczonym – wyznaczonymi na rysunku planu – nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: 7 m;
 - b) dla niewielkich budynków lub kontenerów takich jak: szatnie, przebieralnie, toalety, obiekty gastronomiczne i handlowe, o których mowa w pkt 1: 4 m;
 - c) dla pozostałych obiektów i urządzeń, niewymienionych w lit. a: 117,55 m n.p.m., przy czym w granicach – oznaczonej na rysunku planu – strefy o szczególnych parametrach wysokości obiektów i urządzeń wysokość ta nie może przekroczyć 112,00 m n.p.m.

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

- 1) zachowanie ustaleń § 12;
- 2) nakaz zabezpieczenia systemem przeciwpowodziowym budynków, o których mowa w ust. 2.

§ 17.1. W granicach terenu obsługi komunikacji – oznaczonego symbolem **1KO** dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków usługowych związanych z lecznictwem uzdrowskim lub obsługą pacjenta i turysty (w tym: restauracji, kawiarni, handlu detalicznego, obiektów sportowo-rekreacyjnych), w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowskiego;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) obiektów i urządzeń wodnych;
- 4) parkingów, dojazdów, dojazdów i dróg pożarowych;
- 5) infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **1KO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania budynków poza obszarem ograniczonym – wyznaczonymi na rysunku planu – nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków, lokalizowanych wyłącznie w obszarze ograniczonym – wyznaczonymi na rysunku planu – nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: 7 m;
 - b) dla pozostałych obiektów i urządzeń, niewymienionych w lit. a: 117,55 m n.p.m.;
- 6) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 30 stopni, przy czym dopuszcza się urządzenie tarasu na dachu budynku.

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

- 1) zachowanie ustaleń § 12;
- 2) nakaz zabezpieczenia systemem przeciwpowodziowym budynków, o których mowa w ust. 2.

Rozdział 4

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

§ 18.1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga krajowa nr 72 (droga główna), zlokalizowana poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg gminnych, w tym drogi wewnętrznej 1KR.

3. Dla położonego w obszarze objętym planem terenu **1KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu - od 14,0 m do 25,0 m;
- 3) w granicach terenu 1KR dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni;
- 4) ze względu na położenie terenu 1KR w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

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

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej, w tym budowę nowych kanałów, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę sieć dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, w tym budowę nowych kanałów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) 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) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
 - c) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych jako kablowych, podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - a) budowę sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wymóg zachowania przy budowie gazociągów – przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - c) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gminną sieć ciepłowniczą,
 - b) dopuszcza się zaopatrywanie w ciepło w oparciu o wodę geotermalną, energię elektryczną lub odnawialne źródła ciepła;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
 - a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej