

**UCHWAŁA NR IX/54/07**  
**RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**  
**z dnia 27 kwietnia 2007 r.**

**o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń.**

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 14 pkt 8, art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130. poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne:**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu) stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą nr IX/53/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających z wprowadzanych zmian w zagospodarowaniu, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącą przedmiotem uchwały;

- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
  - liczba oznacza kolejny numer terenu,
  - litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) podstawowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce, nieruchomości (stanowiąc minimum 50% działki lub nieruchomości położonej w ramach terenu) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 9) intensywności zabudowy – rozumie się przez to wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do całej powierzchni terenu lub działki;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne, lub fragmenty zabudowy z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnią trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 11) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia - strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi;
- 12) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 13) wielkopowierzchniowych obiektach handlowych – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 14) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 15) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 16) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 17) budynkach do adaptacji - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania z możliwością ich remontów, przebudowy lub rozbudowy;

- 18) remontach - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budo-wlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
- 19) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu oraz różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 20) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości;
- 21) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 22) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez teren istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów podziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku, a także zasady ich uzbrojenia.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) istniejące granice działek do adaptacji;
- 4) istniejące granice działek do likwidacji;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**,
  - b) usługi rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **UR/MN**,
  - c) usługi oznaczone symbolem **U**,
  - d) zielen parkowa z dopuszczeniem usług sportu oznaczona symbolem **ZP/US**,
  - e) gospodarstwa ogrodnicze oznaczone symbolem **RO**,
  - f) ulice publiczne oznaczone symbolem **KD**,
  - g) ciągi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**,
  - h) urządzenia gospodarki wodno-ściekowej oznaczone symbolem **K**,
  - i) urządzenia elektroenergetyczne oznaczone symbolem **E**;
- 6) istniejące budynki do adaptacji;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) klasyfikacja ulic i ciągów:
  - ulice lokalne oznaczone symbolem **L**,
  - ulice dojazdowe oznaczone symbolem **D**,
  - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **Y**;
- 10) strefy ochronne od istniejących sieci uzbrojenia, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

4. Dla wszystkich terenów wymienionych w ust. 3 pkt. 5 w przypadku odkrycia, w trakcie prac ziemnych, przedmiotu o cechach zabytku obowiązuje zabezpieczenie go przed zniszczeniem i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza.

5. Jako tereny celu publicznego ustala się tereny wymienione w ust. 3 pkt 5 lit. f.

6. Dopuszcza się realizację zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3 pkt 5 lit. g jako terenów celu publicznego.

7. Dla określania zasad zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3 pkt 5 oraz wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- 1) podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów;
- 2) warunków podziału terenów na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania terenów;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy;
- 6) zasad obsługi komunikacyjnej;
- 7) indywidualnych warunków dla wybranych terenów.

§ 5. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej miasta i gminy Wieluń poprzez skrzyżowania lokalnego układu ulicznego (ul. Kolejowa łącząca się z projektowaną ulicą oznaczoną symbolem 1KD-L1/2; projektowana ulica oznaczona symbolem 4KD-L /2);
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się:
  - a) linie rozgraniczające ulic publicznych: KD, lokalnych L, dojazdowych D,
  - b) linie rozgraniczające ciągów wewnętrznych KDW: pieszo-jezdnym Y;
- 3) sposób zagospodarowania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów wymienionych w pkt 2 lit. a i b formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych ulic i ciągów w Rozdziale II;
- 4) sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w Rozdziale II.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sieć wodociągową zasilaną z systemu wodociągu miejskiego Wielunia,
  - b) jako źródło zaopatrzenia wodociągi istniejące w ulicach: Sieradzkiej, Kolejowej, Ceglanej, Bojarowskiej i Bocznej oraz wodociągi projektowane w wydzielanych ulicach,
  - c) lokalizację wodociągów w terenach ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - d) dopuszczalna jest budowa wodociągów w terenach zabudowy, między linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli działek i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych,
  - e) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcie wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) obowiązek wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) ścieki z terenów położonych poza zasięgiem kanałów istniejących w ulicach: Bocznej, Bojarowskiej i Ceglanej odprowadzane będą grawitacyjnie do projektowanej przepompowni zlokalizowanej w rejonie projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2 i ul. Kolejowej, w terenie oznaczonym symbolem 36K, skąd kanałem tłocznym przesyłane będą do odbiorników istniejących poza obszarem planu,

- c) jako odbiorniki ścieków sanitarnych:
    - kanał sanitarny  $d=0,40\text{m}$  w ul. Kolejowej pod warunkiem uzyskania zgody właściciela, tj. Spółdzielni Dostawców Mleka w Wieluniu, na wprowadzenie zwiększonej ilości ścieków,
    - miejską sieć kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic: Wysockiego – Traugutta w Wieluniu, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, tj. Przedsiębiorstwa Komunalnego w Wieluniu,
  - d) lokalizację kanałów sanitarnych w terenach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - e) przejściowo, dla działek przyległych do ulic nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na działkach, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków oraz bezzwłocznego podłączenia nieruchomości do kanału sanitarnego po jego wybudowaniu w ulicy;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- a) budowę sieci kanalizacji deszczowej w zakresie ograniczonym do odwodnienia podstawowego układu ulic,
  - b) głównym odbiornikiem wód opadowych jest dla obszaru objętego planem rzeka Pyszna, poprzez kanały deszczowe w ul. Kolejowej i Sieradzkiej oraz rów melioracyjny przebiegający poza zachodnią granicą opracowania, z ujściem do rzeki Pysznnej poniżej drogi w kierunku Wrocławia,
  - c) lokalizację kanałów deszczowych w terenach ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - d) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyległej do ulic nie wyposażonych w kanalizację deszczową dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych na działkę i przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach, z obowiązkiem zagospodarowania tych wód we własnym zakresie,
  - e) na właścicieli działek położonych na terenach zmeliorowanych nakłada się obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą, prowadzącym ewidencję tych urządzeń;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- a) w dostosowaniu do rosnących potrzeb rozbudowę istniejącej sieci elektro-energetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym budowę nowych stacji transformatorowych, linii kablowych średniego i niskiego napięcia, sieci oświetlenia ulic,
  - b) skablowanie napowietrznych linii 15 kV, kolizyjnych w stosunku do planowanej zabudowy,
  - c) lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV na wyznaczonych terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E, posiadających bezpośredni dojazd z dróg publicznych,
  - d) przebudowę napowietrznych linii niskiego napięcia, kolizyjnych w stosunku do planowanej zabudowy,
  - e) przebudowę (przełożenie) kablowych linii niskiego i średniego napięcia, kolizyjnych w stosunku do nowego układu ulic (jezdni),
  - f) zachowanie strefy ochronnej (40 m) dla istniejącej napowietrznej linii 110 kV;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie możliwości zasilania w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego zabudowy mieszkaniowo – usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie przebiegu magistrali co przy ul. Sieradzkiej,
  - b) wykorzystanie innych ekologicznych nośników energii (olej opałowy, energia elektryczna, docelowo gaz przewodowy i inne) dla pozostałych odbiorców;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy ustala się:
  - a) budowę osiedlowej sieci gazu przewodowego z chwilą uzyskania możliwości wykorzystania tego nośnika energii przez miasto Wieluń (gazyfikacji),
  - b) wykorzystanie docelowo gazu przewodowego na cele bytowe i grzewcze;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne ustala się:
  - a) zaopatrzenie abonentów w łącza telefoniczne w oparciu o budowę osiedlowej sieci rozdzielczej powiązanej z magistralną siecią telefoniczną,
  - b) działalność niezależnych operatorów;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się usuwanie stałych odpadów gromadzonych w pojemnikach na poszczególnych działkach następować będzie w systemie stosowanym w gospodarce komunalnej miasta na wysypisko gminne.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 4MN, 6MN, 7MN, 10MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 37MN, 38MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wol-nostojąca,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie: usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
  - c) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego, zarówno w budynkach, jak i poza nimi;
- 2) warunki podziału terenów na działki: dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki wyróżnionych na rysunku planu, wówczas gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
  - a) minimalna powierzchnia będzie wynosić 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) będzie wynosić 22,0 m,
  - c) będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L; dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-Y,
  - d) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału), w stosunku do pasa drogowego, będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45; dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17MN, 18MN** – 0,6,
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup> obowiązują:
    - 30% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy,
    - minimum 60% powierzchnio działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - c) dla działek o powierzchni od 500m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup> obowiązują:
    - 40-70% powierzchni działki (proporcjonalnie) jako maksymalna powierzchnia zabudowy,
    - minimum 20-50% powierzchni działki (proporcjonalnie) jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki,
  - e) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic dla sąsiednich działek – ujednoliconych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,8 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
  - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych przeznaczonych do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
  - dla pozostałych budynków mieszkalnych poza wymienionymi w ust. 4a dopuszcza się ich remont lub wymianę; zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu; zaleca się koordynowanie linii zabudowy z linią zabudowy istniejącą na sąsiedniej działce,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0m,
    - dachy od dwóch do wielospadowych o kącie nachylenia 35 - 45°, wyklucza się kolory odbiegające zdecydowanie od gamy kolorów naturalnych materiałów ceramicznych,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych; wyklucza się stosowanie sidingu,
    - malowanie elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach, kolorystyka jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach działki,
    - nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
    - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę, bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada – jeśli taka zabudowa już istnieje,
    - dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe - 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego - 40 m<sup>2</sup>),
    - maksymalna wysokość garażu, budynku gospodarczego – 4,5 m,
    - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym i tworzącego z nim całość architektoniczną;
- 6) warunki obsługi komunikacyjnej:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D lub ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW-Y.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- dla działek położonych w południowej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
  - dla działek położonych w południowej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24MN** zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z przyległego ciągu pieszo – jezdni łączącego ulice Dąbrowskiego i Czarnieckiego;
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26MN**, **27MN**, **37MN** zmienia się parametry działek ustalone w §7 ust. 1 pkt. 2:
    - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) będzie wynosić 18,0 m,

- pozostałe warunki pozostają bez zmian;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN, 13MN** dodatkowo ustala się: obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektro-energetycznej 110kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 6MN, 7MN, 10MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN** dodatkowo ustala się: na właścicieli działek, które są zmeliorowane zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nakłada się obowiązek dokonania przed realizacją zabudowy odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą, prowadzącym ewidencję tych urządzeń;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN** dodatkowo ustala się: do czasu likwidacji napowietrznych elektroenergetycznych linii 15kV w odległości 6,0 m na każdą stronę od linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dla działki nr ew. 862 położonej w ramach terenu położonego na rysunku planu symbolem **10MN** dodatkowo ustala się: zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą z dopuszczeniem jej remontu, w przypadku jej wymiany obowiązuje wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2UR/MN, 8UR/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenów:
  - a) podstawowe przeznaczenie: usługi, produkcja o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, w formie budynków handlowo – usługowych, biurowych, przemysłowych,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno-stojąca jako uzupełnienie funkcji usługowej,
  - c) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;
- 2) warunki podziału terenów na działki: dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki wyróżnionych na rysunku planu, wówczas gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
  - a) minimalna powierzchnia będzie wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) będzie wynosić 30,0 m,
  - c) będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D,
  - d) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału), w stosunku do pasa drogowego, będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
  - b) obowiązuje 30% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 20% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie w ramach terenu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla klientów i pracowników w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności w minimalnej ilości:
    - dla obiektów produkcyjnych 15 miejsc parkingowych dla 100 zatrudnionych,
    - dla obiektów handlowych – 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałej działalności gospodarczej – 1,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych,
    - dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsca parkingowego na 1 dom,
  - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów me-talowych, drewnianych, wzdłuż ulic dla sąsiednich działek – ujednoliconych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,8 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,



- e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic działki,
- f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami; w przypadku braku realizacji funkcji mieszkaniowej obowiązują warunki ustalone w ust. 1 pkt. 3e;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy: obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu, z zaleceniem traktowania ich jako frontowej linii zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
  - c) zabudowa usługowa i mieszkaniowa musi tworzyć zintegrowany zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji stolarki, materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, spadków dachu i kolorystyki,
  - d) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 - 45°, wyklucza się kolory odbiegające zdecydowanie od gamy kolorów naturalnych materiałów ceramicznych,
  - e) realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
  - f) malowanie elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach, kolorystyka jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach działki,
  - g) zaleca się nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
  - h) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wyłącznie wbudowanych w bryły budynków: usługowego, mieszkalnego lub integralnie z nimi związane tj. stykające się z nimi jedną ścianą lub powiązane poprzez dach,
  - i) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, w formie wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową na działce sąsiada, jeśli taka zabudowa już istnieje;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15U, 16U, 21U, 29U, 30U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe przeznaczenie: usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie:
    - mieszkalnictwo jednorodzinne w formie funkcji wbudowanej w bryłę budynku usługowego,
    - wbudowane garaże,
    - parkingi, zieleń,
  - c) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;
- 2) warunki podziału terenów na działki: dopuszcza się podziały terenów wyróżnionych na rysunku planu na działki wówczas, gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
  - a) minimalna powierzchnia będzie wynosić 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) będzie wynosić 30,0 m,

- c) będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-Y,
  - d) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - b) dopuszcza się 60% powierzchni działki, terenu jako maksymalną łączną powierzchnię zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych (place postojowe, dojazdy), obowiązuje minimum 20% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie w ramach terenu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla klientów i pracowników w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności w minimalnej ilości:
    - dla biur – 13 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla handlu – 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla gastronomii – 1,5 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałej działalności gospodarczej – 1,5 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic dla sąsiednich działek – ujednoliconych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,8 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
  - e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości z prowadzoną działalnością do granic działki lub terenu,
  - f) teren nie jest normowany akustycznie; w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej z usługami obowiązują warunki ustalone w §8 ust.3 pkt. 3 lit f.
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy: dla budynków przeznaczonych do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy: obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
  - c) w przypadku zastosowania dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia 30 - 45°, wyklucza się kolory odbiegające zdecydowanie od gamy naturalnych materiałów ceramicznych,
  - d) realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych; obowiązuje zakaz stosowania sidingu,
  - e) malowanie elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach z dopuszczeniem dodatkowego koloru spoza gamy odcieni pastelowych dla fragmentów elewacji, elementów oznakowania, kolorystyka jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach działki,
  - f) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wyłącznie jako zintegrowanych z bryłą budynku usługowego;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna działek, terenów z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15U, 16U, 29U, 30U** dodatkowo ustala się:
    - a) obowiązuje uwzględnienie szczególnie eksponowanej ekspozycji od strony ul. Sieradzkiej, z zakazem lokalizacji zapleczy od tej strony,
    - b) dla realizacji elewacji zaleca się zastosowanie tradycyjnych materiałów tj. klinkier, kamień, szkło lub innych współczesnych materiałów wysokiej klasy o podwyższonym standardzie;
  - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U** dodatkowo ustala się:
    - a) przed realizacją zabudowy należy dokonać odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą prowadzącym ewidencję tych urządzeń,
    - b) obowiązuje strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110kV oznaczonej na rysunku planu;
  - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30U** dodatkowo ustala się:
    - a) wzdłuż wspólnej granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **27MN i 38MN** obowiązuje realizacja szpaleru zimozielonych krzewów lub drzew.
- § 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZP/US** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) podstawowe przeznaczenie: zieleń urządzona w formie skweru z elementami małej architektury (murki, ławki, oświetlenie),
    - b) dopuszczalne przeznaczenie:
      - plac zabaw,
      - usługi sportu w formie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
      - parkingi,
    - c) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w całości w formie jednego przedsięwzięcia,
    - b) dopuszcza się lokalizację zaplecza administracyjno-socjalnego w formie obiektów kubaturowych,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
    - d) 50% powierzchni terenu jako maksymalną łączną powierzchnię zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych (place postojowe, dojazdy, boiska),
    - e) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 110kV określonej na rysunku planu,
    - f) obowiązuje zabezpieczenie w ramach zagospodarowania terenu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do rodzaju obiektów i urządzeń terenowych w minimalnej ilości 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
    - g) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych (w rozumieniu prawa budowlanego),
    - h) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość – 1,8 m, wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
    - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych;
  - 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
    - b) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji,
    - c) dachy dwu- lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 - 45°, wyklucza się kolory odbiegające zdecydowanie od gamy kolorów naturalnych materiałów ceramicznych,
    - d) realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,

- e) malowanie elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach, z dopuszczeniem dodatkowego koloru spoza gamy odcieni pastelowych dla fragmentów elewacji, elementów oznakowania, kolorystyka jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach działki;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic oznaczonych na rysunku symbolami: 3KD-L1/2 lub 5KD-L1/2.
- § 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3RO, 5RO, 11RO, 12RO, 14RO, 25RO** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe przeznaczenie – gospodarstwa ogrodnicze w formie upraw sadowniczych i szklarniowych,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
    - produkcja, magazyny, składy związane z prowadzonym gospodarstwem ogrodniczym,
    - uprawy rolne,
  - c) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej) za wyjątkiem wymienionych w §11 ust. 1 pkt. 1 lit. b, zarówno w budynkach, jak i poza nimi;
- 2) warunki podziału terenów na działki: dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, wówczas, gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia będzie wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) będzie wynosić 22,0 m,
  - c) będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L; dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ciągu pieszego – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-Y,
  - d) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału), w stosunku do pasa drogowego, będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania działek:
- a) zachowuje się istniejące uprawy sadownicze i szklarniowe,
  - b) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy na działce – 0,25,
  - c) dla nowo wydzielonych działek obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 50% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki,
  - e) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic dla sąsiednich działek – ujednoliconych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,8 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
  - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych przeznaczonych do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących szklarni dopuszcza się ich utrwalanie oraz rozbudowę w zależności od potrzeb;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy: obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu; zaleca się skoordynowanie linii zabudowy z linią zabudowy istniejącej w ramach terenu lub na sąsiedniej działce,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
  - c) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 - 45°, wyklucza się kolory odbiegające zdecydowanie od gamy kolorów naturalnych materiałów ceramicznych,
  - d) realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych; wyklucza się stosowanie sidingu,
  - e) malowanie elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach, kolorystyka jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach działki,
  - f) nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednolitych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
  - g) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę, lub w formie wolnostojącej,
  - h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe - 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego - 40 m<sup>2</sup>);
- 6) warunki obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów, działek z przyległych ulic: lokalnych oznaczonych na rysunku symbolem KL lub ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla działki nr ew. 940 położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12RO** dodatkowo ustala się:
    - a) dopuszcza się wymienne zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie z warunkami ustalonymi w §7 ust. 1,
    - b) dla obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek dopuszcza się wydzielanie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;
  - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11RO, 12RO** dodatkowo ustala się: obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3RO, 5RO, 11RO, 12RO, 14RO** dodatkowo ustala się: przed realizacją zabudowy należy dokonać odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą prowadzącym ewidencję tych urządzeń.
- § 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36K** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) podstawowe przeznaczenie: urządzenia gospodarki wodnościekowej w formie przepompowni ścieków,
    - b) dopuszczalne przeznaczenie: zieleń;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w całości jako jednego przedsięwzięcia,
    - b) dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy i nawierzchni utwardzonych 50% powierzchni terenu,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20%,
    - d) obowiązuje realizacja ogrodzenia ażurowego, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m,
    - e) teren nie jest normowany akustycznie,

- f) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie obowiązujące dotychczasowe użytkowanie;
- 3) warunki obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu 1KD-L1/2 lub 9KD-D1/2.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31E, 32E, 34E, 35E, 38E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie: zieleń;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34E** zachowuje się istniejącą trafostację z prawem do przebudowy, rozbudowy,
  - b) dla pozostałych terenów obowiązuje lokalizacja wewnętrznych trafo stacji, w minimalnej odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy i nawierzchni utwardzonych 80% powierzchni terenu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 10%,
  - e) obowiązuje realizacja ogrodzenia ażurowego, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m,
  - f) tereny nie są normowane akustycznie;
- 3) warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
  - a) dopuszcza się malowanie elewacji wyłącznie w pastelowych kolorach,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L lub ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D przyległych do terenów;

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31E, 35E, 38E** przed realizacją zabudowy należy dokonać odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym Zarządcą prowadzącym ewidencję tych urządzeń.

§ 14. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania ulic:

- 1) dla ulicy Sieradzkiej – drogi krajowej nr 45 ustala się:
  - a) zachodnią linię rozgraniczającą,
  - b) do czasu realizacji docelowego układu ulic, w tym umożliwiających połączenie obszaru objętego planem poprzez ulice oznaczone symbolami 4KD-L1/2, 1KD-L1/2, a następnie ul. Kolejową z ul. Sieradzką dopuszcza się wykorzystanie zjazdów:
    - z obecnej drogi w śladzie projektowanej ulicy 9KD-L1/2,
    - z ul. Bojarowskiej,
    - dla obsługi terenów oznaczonych symbolami 29U, 30U,
  - c) docelowo obowiązują połączenia lokalnego układu ulicznego z ul. Sieradzką, zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 1;
- 2) dla publicznych ulic lokalnych **KD-L** ustala się:
  - a) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m – 20,0 m,
  - b) ul. Ceglana oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
  - c) ul. Bojarowska oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15,0 m,
  - d) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-L1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
  - e) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-L1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- f) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-L1/2**:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- g) dla ulic wymienionych w ust. 2 lit. a-f minimalna szerokość jezdni wynosi 6,0 m;
- 3) dla publicznych ulic dojazdowych **KD-D** ustala się:
  - a) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - b) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - c) ulica projektowana w śladzie ul. Pszennej oraz kolejki wąskotorowej oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **10KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - e) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **11KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - f) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **12KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - g) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **13KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - h) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **14KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - i) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **15KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - j) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **16KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - k) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **17KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - l) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **18KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - m) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **19KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - n) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **20KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - o) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **21KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - p) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **22KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - q) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **23KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - r) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **24KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
    - zakończona placem manewrowym,
  - s) ulica projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **25KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - t) dla ulic wymienionych w ust. 3 lit. a-s minimalna szerokość jezdni wynosi 5,0 m;

- 4) dla wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW-Y** ustala się:
- a) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **26KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - b) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **27KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - c) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **28KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - d) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **29KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - e) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **30KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **31KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - g) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **32KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - h) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **33KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
  - i) ciąg projektowany oznaczony na rysunku planu symbolem **34KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
  - j) ciąg oznaczony na rysunku planu symbolem **35KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
  - k) ciągi oznaczone na rysunku planu symbolami: **36KDW-Y** i **37KDW-Y**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
  - l) ciąg oznaczony na rysunku planu symbolem **38KDW-Y**:
    - ustala się północną linię rozgraniczającą.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

§ 15. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2004 r., nr 6 poz. 41 z późn. zm.): dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1) 1MN, 4MN, 6MN, 7MN, 10MN, 12MN, 13MN | – w wysokości 15%; |
| 2) 15U, 16U                             | – w wysokości 30%; |
| 3) 2UR/MN, 8UR/MN                       | – w wysokości 20%; |
| 4) dla pozostałych terenów              | – w wysokości 10%. |

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej publikacji.