

UCHWAŁA nr XVII/122/99
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia 29 grudnia 1999 r.

o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru pomiędzy : ul. Kaliską, św.Barbary i Kopernika.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust.1, 41,42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r. Dz. U. nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Wieluniu

uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dotyczącą obszaru, którego granice wyznaczają:
 - od północy - ul. Kaliska,
 - od wschodu - ul. Św. Barbary,
 - od południa i zachodu - ul. Kopernika.
2. Granice wyżej określonego obszaru wyznaczono na rysunku planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącą przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgra-

- 6) nieruchomości - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek należących do jednego właściciela,
- 7) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 10) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania, z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
- 11) 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,
- 12) działalności usługowej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych mogących stwarzać uciążliwość dla środowiska,
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt.

§ 3

- 1. Integralną częścią ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do 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 planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) istniejące granice nieruchomości (działek należących do jednego właściciela),
 - 4) likwidowane granice działek,
 - 5) podstawowe funkcje terenów,

- 6) budynki do adaptacji,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 8) strefa projektowanej zabudowy,
- 9) strefa lokalizacji parkingów,
- 10) strefa wykluczona z zabudowy,
- 11) drzewa do adaptacji.

4. Dla ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów,
- zasad i warunków ich zagospodarowania,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem M/U ustala się:

- mieszkalnictwo wielorodzinne - śródmiejskie z wbudowanymi usługami - jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- adaptuje się istniejące granice nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek w ramach istniejących nieruchomości,
- obowiązuje zagospodarowanie nieruchomości na podstawie projektu zagospodarowania określającego miejsca parkingowe (dla obsługi mieszkańców i usług), powierzchnie utwardzone (podjazdy, dojścia), zieleni ozdobną oraz elementy małej architektury (np. murki, ławki, trzepaki, śmietniki),
powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
- obowiązuje zakres i charakter adaptacji budynków związanych z pobytami ludzi (stały, stały po analizie ekonomicznej), zgodnie z rysunkiem planu,

- budynki przeznaczone do adaptacji trwałej mogą być modernizowane zgodnie z następującymi ustaleniami,
- obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy śródmiejskiej z nawiązaniem do obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie (gabaryty, kształt dachu, kolorystyka elewacji, materiały wykończeniowe),
- obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz strefy lokalizacji zabudowy,
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- obowiązują dachy nawiązujące kątem nachylenia do sąsiednich budynków z zaleceniem stosowania dachówki i wykluczeniem papy do ich krycia,
- dla modernizowanych elewacji w zabudowie pierzejowej obowiązują:
 - jako wykończeniowe, materiały tradycyjne z wykluczeniem sidingu,
 - w ramach projektu budowlanego opracowanie rozwinięcia obejmującego elewacje bezpośrednio sąsiadujących budynków,
 - zakaz modernizacji fragmentu elewacji budynku, w tym również malowania,
 - porządkowanie instalacji w ramach remontów i prac modernizacyjnych,
 - akceptacja kolorystyki przed malowaniem przez stosowny Wydział Urzędu Miejskiego,
 - reklamy w formie szyldów umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winny uwzględniać ich śródmiejski charakter,
 - usytuowanie, sposób i miejsce ich umieszczenia musi uzyskać wcześniejszą akceptację stosownego Wydziału Urzędu Miejskiego,
- adaptuje się usługi nieuciążliwe w parterach budynków usytuowanych w zabudowie pierzejowej,
dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych na wyższych kondygnacjach budynków ;
- wyklucza się lokalizację obiektów usługowych w formie wolnostojących kiosków,
- dla projektowanej zabudowy,
 - obowiązuje lokalizacja w ramach wyznaczonej strefy zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 - podstawową funkcję - usługi , dopuszczalną - mieszkalnictwo (poza parterem),
 - obiekty lokalizowane na nieruchomościach nr ew. 544, 545, 546/1, 546/2, 549 winny stanowić integralną całość (obowiązuje

- opracowanie koncepcji architektonicznej dla całego zespołu),
 - posiadać ujednolicone gabaryty, materiały wykończeniowe i kształt dachu,
- zaleca się kształtowanie ciągów pieszych w formie pasaży handlowych, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla zabudowy gospodarczej wewnątrz nieruchomości ustala się porządkowanie,
 - obowiązuje zakaz utrwalania istniejących i realizacji nowych obiektów gospodarczych oraz garaży, jeżeli ich lokalizacja nie wynika z projektu zagospodarowania obejmującego całą nieruchomość,
- zaleca się adaptację istniejących drzew,
- obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych dla obsługi mieszkańców oraz miejsc dodatkowych w przypadku usług towarzyszących na terenie nieruchomości,
- dla poszczególnych nieruchomości obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejących ulic: Kaliskiej i św. Barbary poprzez wjazdy bramowe, z wyjątkiem nieruchomości o nr ew. 553 - dla której obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem U+KS.

Ponadto ustala się:

- dla nieruchomości nr ew. 543 i 544 obowiązuje strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego po 5,0 m od osi na każdą stronę, wykluczająca zabudowę,
 - dla nieruchomości nr ew. 544, 545, 546/1, 546/2, 549 obowiązuje w strefie projektowanej zabudowy zakaz realizacji nowej i utrwalania już istniejącej zabudowy gospodarczej.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się:
- usługi, niewytwarzające ścieków technologicznych - jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą mieszkalnictwo, parkingi, zieleń, sieci infrastruktury technicznej,
 - zakaz wtórnych podziałów działek w ramach istniejących nieruchomości,
 - dla projektowanej zabudowy,
 - obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne

linie zabudowy.

- obowiązuje lokalizacja w ramach wyznaczonej strefy zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
- obiekty lokalizowane na działkach nr ew. 541/2, 542/2 winny stanowić integralną całość, posiadać ujednolicone gabaryty, materiały wykończeniowe, kształt dachu;
przy kształtowaniu ich bryły i elewacji należy uwzględnić relacje przestrzenne z budynkami na sąsiednich działkach: obiektem usługowym będącym w trakcie realizacji, kamienicą przy ul. Kaliskiej 21 oraz trasą ul. Kopernika,
- w ramach koncepcji architektonicznej należy przedstawić :
 - widok od zachodu z ul. Kopernika - obiekty na nieruchomości nr ew. 541 (dz. nr ew. 541/1 i 541/2),
 - widok od południa z ul. Kopernika - obiekty na działkach nr ew. 541/2, 542/2 i 552/1,
- obowiązuje realizacja trafostacji na działce nr ew. 542/2, którą zaleca się dobudować do projektowanego obiektu, lokalizując ją w taki sposób, aby zapewnić dojazd ciężkim sprzętem,
- ustala się następujący sposób obsługi komunikacyjnej :
 - dla projektowanej zabudowy na działce nr ew. 541/2 z ul. Kaliskiej poprzez istniejący wjazd bramowy,
 - dla projektowanej zabudowy na działce nr ew. 542/2 z ul. Kaliskiej poprzez istniejący wjazd lub z projektowanego parkingu na działce nr ew. 552/13,
- w ramach zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż ul. Kopernika, ze względu na zapewnienie dobrej widoczności,
- do czasu realizacji zabudowy usługowej zaleca się stopniową likwidację budynków gospodarczych nieprzewidzianych w planie do dalszego użytkowania,
obowiązuje zakaz utrwalania i rozbudowy istniejących obiektów gospodarczych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U + KS ustala się :

- usługi wraz z towarzyszącymi parkingami oraz zielenią jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- adaptuje się salon handlowy z kondygnacją mieszkalną, będący w trakcie realizacji, zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- dla projektowanej zabudowy:
 - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - obowiązuje lokalizacja w ramach wyznaczonej strefy,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 - należy ukształtować zabudowę w formie handlowego pasażu,
 - przy kształtowaniu bryły i elewacji należy uwzględnić relacje przestrzenne z istniejącymi budynkami w bezpośrednim sąsiedztwie,

obowiązuje harmonijne powiązanie przestrzenne nowej zabudowy z istniejącymi budynkami przy ul. św. Barbary,

- w ramach zagospodarowania terenu:

- ustala się strefy lokalizacji parkingów,
- zaleca się kształtowanie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu,
- zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U+KS, w skład którego wchodzi nieruchomości 552 (dz. nr ew. 552/13, 552/1, 552/2, fragment działki 552/3, 552/14, 552/6, 552/7, 552/8, 552/9 i 552/10, 552/11 oraz działek nr ew. 553/1 i 553/10 winno stanowić integralną pod względem funkcjonalno - przestrzennym całość (ciągi piesze, jezdnie, zielen, mała architektura, oświetlenie),
- obowiązuje strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego po 5,0 m od osi na każdą stronę, wykluczająca zabudowę,
- zaleca się adaptację istniejących drzew,
- wzdłuż ul. Kopernika obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i żywopłotów ze względu na zapewnienie dobrej widoczności.

- ustala się następujący sposób obsługi komunikacyjnej :

- obowiązuje jeden wjazd z ul. Kopernika usytuowany zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę terenu oznaczonego symbolem EE poprzez wjazd z ul. Kopernika i ciąg pieszy,

- do czasu realizacji zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zakaz utrwalania istniejącej zabudowy gospodarczej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE ustala się:

- urządzenia elektroenergetyczne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- adaptację istniejącej trafostacji i lokalizację nowej trafostacji,
- urządzenie pozostałej części terenu w formie zieleni ozdobnej,
- zaleca się realizację ogrodzenia usytuowanego w licu istniejącego budynku na nieruchomości nr 552/5.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) dla nieruchomości wyróżnionych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M/U, U, U+KS obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych

- terenów zawartych w § 4,
- 2) na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji urządzeń budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu ; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
2. Ustala się linie rozgraniczające ulic:
- 1) dla ulicy Kopernika - drogi krajowej nr 45 - ulicy zbiorczej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ 1/2:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 26,0 m,
 - szerokość jezdni po modernizacji - 12,0 m.
 - 2) dla ulicy Kaliskiej - lokalnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL 1/2:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - szerokość jezdni 9,0 m , zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 3) dla ulicy św. Barbary - lokalnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL 1/2:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m,
 - szerokość jezdni 6,0 m , zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 6

Obowiązujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej , w oparciu o wodociągi rozbiornicze ϕ 200 mm istniejące w ul. Kaliskiej i św. Barbary oraz ϕ 110 mm w ul. Kopernika,
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej w oparciu o kanał sanitarny ϕ 400 mm w ul. św. Barbary i projektowane kanały sanitarne w ul. Kaliskiej i w ul. Kopernika,
 - lokalizacja kanałów w liniach regulacyjnych ul. Kaliskiej i ul. Kopernika może zostać uściślona w ramach decyzji administracyjnych,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych :
 - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej , w oparciu o kanały deszczowe istniejące w ulicach: św. Barbary , Kopernika i Kaliskiej,
 - dostawa wody i odbiór ścieków sanitarnych i deszczowych przez indywidualne przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- plan ustala adaptację kanału deszczowego ϕ 800 mm, z zaleceniem jego przebudowy ze względu na zły stan techniczny, przebiegającego przez teren nieruchomości nr ew. 543, 544, 552/13 oraz wyznacza obustronną strefę ochronną po 5,0 m od osi kanału dla umożliwienia zarządcy sieci prowadzenia czynności eksploatacyjnych, w strefie tej obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych,
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej, prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
 - budowę stacji transformatorowej, liniowych elementów sieci SN i nn oraz przyłączy do sieci dystrybucyjnej w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - zaopatrzenie w gaz z systemu gazu bezprzewodowego, docelowo z sieci przewodowej gazu ziemnego,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej lub z lokalnych wbudowanych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie - wyklucza się stosowanie paliw stałych,
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7

Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r. Dz. U. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U - 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U - 20%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U + KS - 20%,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem EE - 0%
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1KZ 1/4,
2KL 1/2 i 3KL 1/2 - 0%.

§ 8

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wieluń nr XXI/152/92 z dnia 25 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego nr 4 poz. 25 z dnia 28 maja 1992 r. wraz z późniejszymi zmianami) dotyczące terenu oznaczonego w tym planie symbolem A8.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

(Signature)
prof. dr hab. Stanisław Tadeusz Olejnik