

U C H W A Ł A Nr XXVII/174/00
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 22 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego.

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz.76 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XVI/104/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 3 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń

Rada Miejska w Wieluniu postanawia

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwalić zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń uchwalonego uchwałą Nr XXI/152/92 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 1992 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Sieradzkiego Nr 4 poz. 25 z 28 maja 1992 r.) dla obszaru o powierzchni 9,5 ha w granicach określonych:

- od południa - osią ul. Głowackiego,
- od zachodu i północy - osią ulic Wodnej i Błońskiej oraz północną granicą działki Nr 130,
- od wschodu - granicą działki Nr 146 oraz wschodnią granicą ulicy Kochelskiego.

Obszar ten przedstawiono na rysunkach planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla dominującej funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych.

§ 3

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wieluniu,

planie - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1,

rysunkach planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały,

funkcji dominującej - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie,

funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które dopuszczone ustaleniami planu dla danego terenu, uzupełniają lub wzbogacają funkcję dominującą,

zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć ciąg budynków frontowych usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii, zamykającymi jedną stronę ulicy. Ciąg ten nie musi stanowić jednej bryły budynku.

tymczasowym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć określony w planie dotychczasowy sposób użytkowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem UM do czasu realizacji zabudowy usługowej oraz określony w planie sposób tymczasowego użytkowania terenu o symbolu 4MN do czasu wykupu na powiększenie działek sąsiednich i uzyskanie przez nich dostępu do ulicy, a także dotychczasowy, zgodny z obowiązującym planem sposób użytkowania terenu oznaczonego symbolem 3MN w I etapie realizacji osiedla.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań i urządzeń towarzyszących oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN,
- tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1EE i 2EE,
- tereny urządzeń i tras komunikacyjnych: ulica zbiorcza, lokalne i dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z1/4, 1L, 2L, 3L, 1D, 2D.

2 Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się funkcje dominujące i uzupełniające.

§ 5

1. Integralną częścią planu są rysunki planu stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne rysunków planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) **rysunek Nr 1:**

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- projektowane linie podziału na działki budowlane,
- istniejące granice działek - do zachowania,
- obowiązująca linia zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- tereny objęte tymczasowym sposobem użytkowania,
- istniejący budynek - do adaptacji
- istniejący budynek - do przebudowy,
- strefa parkingowa w obrębie terenów zabudowy usługowej,
- strefa zabudowy gospodarczej,
- nakazany kierunek wjazdów,
- droga wewnętrzna na zapleczu terenu zabudowy usługowej,
- istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne - do demontażu, w tym w I etapie realizacji osiedla,

b) rysunek Nr 2. Infrastruktura techniczna

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- kabel telefoniczny
- linia elektroenergetyczna kablowa 15 kV
- linia elektroenergetyczna niskiego napięcia

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 6

1. Dla obszaru określonego w § 1 ustala się zakaz budowy usługowych obiektów wielokubaturowych typu supermarket o powierzchni zabudowy powyżej 300 m²,
2. Dla obszaru określonego w § 1 ustala się warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
 - b) zakaz prowadzenia usługowej działalności gospodarczej, której uciążliwość wykraczałaby poza budynek w rozumieniu zapisu rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dział VIII, Rozdział 2 i 3 oraz Dział IX),
 - c) w stosunku do nowej zabudowy ustala się zakaz stosowania paliw stałych do ogrzewania budynków,
 - d) zakaz : lokalizacji indywidualnych ujęć wody, wytwarzania ścieków technologicznych, odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych,
 - e) dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego symbolem UM ustala się dla części budynków o funkcji mieszkalnej obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem komunikacyjnym.
3. Dla obszaru określonego w § 1 ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną: docelowo - w oparciu o projektowany układ sieci kablowej 15 kV z wybudowaniem stacji trafo 15/0,4 kV oraz sieć kablową linii niskiego napięcia w ulicach dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu Nr 2. W I etapie realizacji osiedla - demontaż napowietrznej linii 15 kV na odcinku według rysunku planu Nr 1 i Nr 2 oraz budowa linii kablowej 15 kV od istniejącej linii napowietrznej zasilającej słupową stację trafo wzdłuż ul. Wodnej do stacji trafo „Żłobek” oraz od stacji „Żłobek” wzdłuż ul. Głowackiego poprzez projektowaną stację oznaczoną na rysunkach planu symbolem 2EE do stacji trafo „PHS” przy ul. Warszawskiej.
 - b) oświetlenie ulic prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic,
 - c) zaopatrzenie w wodę: poprzez istniejący wodociąg ϕ 110 w ul. Kochelskiego i ϕ 160 w ul. Wodnej oraz projektowaną sieć wodociagową realizowaną w liniach rozgraniczających ulic,

- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącego kolektora ϕ 400 w ul. Wodnej i wzdłuż ulicy projektowanej o symbolu 1L po terenie oznaczonym symbolem ZP i 4MN oraz poprzez sieć projektowaną w liniach rozgraniczających ulic i wzdłuż drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem UM,
- e) odprowadzenie wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i Kanału Wieluńskiego zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 z uwzględnieniem separatorów zanieczyszczeń na wlotach do Kanału Wieluńskiego,
- f) zaopatrzenie w gaz przewodowy - z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii. W przypadku przyjęcia zaopatrzenia w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą - przebieg sieci dopuszcza się w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy.
- h) wyposażenie w łącza telefoniczne - z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic w nawiązaniu do sieci istniejącej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 7

1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem UM, dla których ustala się:
 - a) funkcję dominującą: usługi nieuciążliwe o preferencji użyteczności publicznej,
 - b) funkcję uzupełniającą: mieszkalnictwo, parkingi, zielen, droga wewnętrzna,
 - c) tymczasowy sposób użytkowania: komisje samochodowe
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obowiązuje usytuowanie budynków w pierzei ulicy Głowackiego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na długości określonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna głębokość traktu budynku przekrytego dachem zasadniczym - 12,0 m.
Dopuszcza się realizację schodów, podejść i podjazdów dla niepełnosprawnych wzdłuż elewacji frontowych na max głębokość 2,5 m.,
 - c) garaże wbudowane w bryłę budynku od strony zaplecza gospodarczego i drogi wewnętrznej,
 - d) obowiązująca wysokość budynków w pierzei - 2 pełne kondygnacje oraz poddasze,
 - e) dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - f) maksymalny poziom posadowienia parteru w stosunku do poziomu terenu działki Nr 166/1 - 30cm,
 - g) minimalny udział powierzchni usługowej w powierzchni użytkowej całego budynku - 35 %,
 - h) wzdłuż całej pierzei obowiązuje urządzenie parkingów z wjazdami oznaczonymi na rysunku planu,
 - i) obowiązuje zakaz ogrodzeń,
 - j) wjazdy na posesję i do garaży od strony drogi wewnętrznej przejezdnej na całej długości terenu. Na terenie drogi zakazuje się budowy jakichkolwiek naziemnych obiektów i urządzeń budowlanych oraz ustawiania przegród poprzecznych utrudniających przejazd.
Na terenie drogi zakazuje się jakiegokolwiek budowy naziemnych obiektów i urządzeń budowlanych oraz ustawiania przegród poprzecznych utrudniających przejazd. W terenie przejazdu dopuszcza się budowę podziemnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej

- k) dopuszcza się podziały w zależności od rozwiązań projektu budowlanego z obowiązkiem zapewnienia części terenu przed frontem budynku na ogólnodostępny parking i współwłasnością terenu lub służebnością gruntową przejazdu drogą wewnętrzną.

§ 8

1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami **1MN** i **2MN**, dla których ustala się:
 - a) funkcję dominującą - mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,
 - b) funkcję uzupełniającą - usługi nieuciążliwe wykonywane w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) podział na działki - ściśle według ustaleń na rysunku planu,
 - b) w przypadku łączenia działek sąsiadujących i zabudowy jednym budynkiem mieszkalnym - obowiązek usytuowania budynku w odległości 4,0 m. od granicy wewnętrznej,
 - c) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek,
 - d) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według ustaleń rysunku planu,
 - e) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 70 %,
 - f) miejsca do parkowania samochodów włącznie z potrzebami związanymi z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić w obrębie własnej działki,
 - g) zabudowa gospodarcza może być zlokalizowana wyłącznie w obrębie strefy zabudowy gospodarczej. Lokalizacja budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy w obrębie strefy nie wymaga zgody sąsiadów,
 - h) na działkach o nieoznaczonej lokalizacji strefy zabudowy gospodarczej - zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych; program gospodarczy należy zblokować z budynkiem mieszkalnym.
 - i) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i kształtowania architektury obiektów:
 - a) budynki wyłącznie nie podpiwniczone, maksymalna wysokość - parter plus poddasze użytkowe,
 - b) dachy wielospadowe symetryczne o głównych kalenicach równoległych do ulic, a dla budynków na działkach narożnych - dachy wielospadowe ze spadkiem w kierunku obu ulic i kącie nachylenia 25 - 45 °,
 - c) zabudowa gospodarcza maksymalnie do 40 m² powierzchni użytkowej i wysokości do 4,5 m.

§ 9

1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania w II etapie realizacji osiedla (po dokonaniu całościowej przebudowy sieci elektroenergetycznej) oznaczone na rysunku planu symbolem **3MN**, dla których ustala się:
 - a) funkcję dominującą - mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,
 - b) funkcję uzupełniającą - usługi nieuciążliwe wykonywane w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych.
 - c) tymczasowy sposób użytkowania: tereny zieleni parkowej urządzonej,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) podział na działki - według ustaleń zawartych na rysunku planu.
 - b) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - c) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 80 %,
 - d) miejsca do parkowania samochodów włącznie z potrzebami związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zapewnić w granicach własnej działki,
 - e) zabudowa gospodarcza może być realizowana wyłącznie w strefie zabudowy gospodarczej. Lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy działki w obrębie strefy nie wymaga zgody sąsiadów,
 - f) ustala się realizację budynków wyłącznie nie podpiwniczonych,
 - g) wysokość budynków mieszkalnych - parterowe z poddaszem użytkowym, gospodarcze - maksymalnie 40 m² pow. użytkowej oraz 4,5 m. wysokości,

§ 10

1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **4MN**, dla których ustala się:
 - a) funkcję dominującą: mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,
 - b) funkcję uzupełniającą: przebieg niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowy sposób użytkowania: zieleni urządzona do czasu powiększenia działek przylegających i uzyskania przez nich dostępu do drogi publicznej
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

§ 11

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których ustala się:
 - a) funkcję dominującą - zieleni parkowa, urządzona, stanowiąca przestrzeń ogólnodostępną ,
 - b) funkcję uzupełniającą - przebieg otwartego Kanalu Wieluńskiego, drobne usługi handlowe oraz niezbędne urządzenia infrastruktury komunalnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania:
 - a) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) obowiązek zachowania niezabudowanego i nie ogrodzonego terenu szerokości min. 5 m. po obydwu stronach Kanalu Wieluńskiego dla celów jego konserwacji,
 - c) ustala się zakaz podziałów,
 - d) ustala się zakaz ogrodzeń terenu,
 - e) dopuszcza się rozproszoną zabudowę usług handlowych w formie obiektów wolno stojących, nie związanych trwale z gruntem, typu kiosk, budka z lodami, itp.

§ 12

Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone symbolami 1EE i 2EE służące obsłudze obszaru w energię elektryczną i stanowiące warunek demontażu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Budowa stacji trafo 15/0,4 kV na warunkach uzgodnionych Zakładem Energetycznym Łódź-Teren S.A. W I etapie realizacji osiedla - budowa nowej stacji trafo o symbolu 2EE.

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacji oznaczone symbolami 1Z1/4, 1L, 2L, 3L, 1D, 2D.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) dla ulicy **Głowackiego** - ulicy zbiorczej o symbolu 1Z1/4:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 35 m.,
 - szerokość jezdni - 9,0 m.
 - 2) dla ulicy **Wodnej i jej projektowanego przedłużenia** - ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1L:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m.,
 - szerokość jezdni 7,0 m.,
 - 3) dla ulicy **Błońskiej** - ulicy lokalnej o symbolu 2L:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m.,
 - szerokość jezdni 6,0 m.
 - 4) dla ulicy **Kochelskiego i jej projektowanego przedłużenia do skrzyżowania z ulicą Wodną** - ulicy lokalnej o symbolu 3L:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.,
 - szerokość jezdni 6,0 m.,
 - 5) dla ulicy **projektowanej dojazdowej** o symbolu 1D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m.,
 - szerokość jezdni 5,5 - 6,0 m.,
 - 6) dla ulicy **projektowanej dojazdowej** o symbolu 2D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.,
 - placik manewrowy o wymiarach 25 m x 14 m.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, za wyjątkiem ulicy Głowackiego, ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego i osiedlowego: elektroenergetyczną, oświetleniową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłej i telefonicznej.

§ 14

1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości - dla wszystkich terenów 0 %.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 15


Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń uchwalony uchwałą Nr XXI/152/92 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 1992 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 4 poz. 25 z dnia 28 maja 1992 r. w części określonej w § 1 niniejszej uchwały.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wieluniu.

§ 17

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr Zenon Nowak