

Przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej planu są ustalenia zaznaczone czcionką koloru zielonego obejmujące zmiany wynikające ze sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wyłożenia. Pozostała treść tekstu planu nie jest przedmiotem niniejszego wyłożenia.

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA – CZĘŚĆ B

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dariusz Kiedrzyński
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, luty 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia – część B

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/589/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia oraz uchwałą Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia – część B, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia położone w rejonach:

- 1) ul. Traugutta (przy ul. Grunwaldzkiej i Młodzieżowej);
- 2) ul. Sieradzkiej (przy ul. Mokrej);
- 3) ul. Wojska Polskiego (w rejonie zachodniej granicy miasta);

- 4) ul. Olchowej (przy targowisku miejskim);
- 5) ul. J. Żubr (przy rzece Kanał Wieluński);
- 6) ulic: T. Kościuszki – Skrzetuskiego – 18 Stycznia;
- 7) ulic: Głowackiego – Reformacka;
- 8) ulic: Magnoliowa – Zawadzkiego – Długosza.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie Studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na który składają się:
 - a) załącznik nr 1.1 – obejmujący wyrys ze zmiany Studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 4 wraz z legendą rysunku planu,
 - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 5 do 8;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów **z tym, że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej**) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 16) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **obowiązującej linii zabudowy** – – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa,

podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, a także wiat fotowoltaicznych i punktu ładowania pojazdów elektrycznych;

- 19) **miejscu zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 20) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 21) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 22) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 23) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 24) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 25) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 26) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 27) **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;
- 28) **zabudowie związanej z obsługą gospodarki leśnej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane związane z podstawową funkcją prowadzenia obsługi gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących lasów;
- 29) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 30) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 31) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** (ograniczonej do granic działki) – należy rozumieć jako szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;

- 32) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 33) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 34) **wiacie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie produkujące energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 35) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, 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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) strefa lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 10) strefa zieleni do zachowania;
- 11) strefa zieleni do kształtowania wzdłuż rzeki Kanał Wieluński;
- 12) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 13) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 14) strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od istniejącego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§6. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;

- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta:
 - a) dla terenów zainwestowanych w całości lub częściowo określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) wyznaczenie strefy zieleni do zachowania w ramach terenu oznaczonego symbolem 2UO,
 - c) wyznaczenie strefy zieleni do kształtowania wzdłuż rzeki Kanał Wieluński w ramach terenu oznaczonego symbolem 7MN1,
 - d) ochronę zieleni leśnej na terenie oznaczonym symbolem 5ZL z wyłączeniem wskazanej na rysunku planu strefy lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 14MN1 położony jest w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych przemysłu cementowego „Wieluń” (wapienie i margle);
- 3) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny i obszary górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

- 4) dla wszystkich fragmentów obszaru objętego planem, za wyjątkiem fragmentu nr 8 (rejon ulic: Magnoliowa – Zawadzkiego – Długosza), położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 3KS, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 13MN1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - strefę obserwacji archeologicznej „OW” (wyznaczoną wokół stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 77-43/72 położonego poza obszarem objętym planem) obejmującą obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych;
- 3) dla strefy, o której mowa w pkt 2 przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne.

§10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie Studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią fragmenty: drogi wojewódzkiej nr 488 - ul. Traugutta oznaczonej symbolem 1KD-G (Z1/2) oraz drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KD- Z1/2 – ul. Wojska Polskiego;
- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) teren usług oświaty oznaczony symbolem 2UO, na którym zlokalizowana jest publiczna placówka oświaty,
 - b) tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne), z wyłączeniem dróg, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- 5) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 i 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości oraz ustalone przeznaczenie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KS, 5ZL, 8U/MN, 9ZP, 10U/MN, 12MŚ odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem ustalenia w §14 pkt 5, nie ustala się.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 ust. 1 pkt 4 lit. d, e;
- 3) dla wszystkich nieruchomości w ramach terenu oznaczonego symbolem 7MN1 przyległych do wód powierzchniowych publicznych zabrania się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości;
- 4) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 10U/MN położonego w obrębie strefy ochronnej urządzeń pomiarowych ustanowionej decyzją Starostwa Powiatowego dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45 w promieniu 300 – 500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów;
- 5) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 14MN1 położonego w zasięgu udokumentowanego złoża „Wieluń” do czasu wykreślenia przedmiotowego złoża z bilansu zasobów złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zakazem nasadzeń drzew i krzewów;
- 6) dla fragmentu obszaru nr 5 ze względu na istniejące lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych, zgodnie z opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych „Polconsult” sp. z o. o. „Koncepcją lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy Szpitalu w Wieluniu” w jego sąsiedztwie:
 - a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:
 - płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,

- b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 5 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:
- strefa „IV” - od wysokości 230 m n. p. m. do wysokości 250 m n. p. m.,
 - strefa „V” - od wysokości 250 m n. p. m. do wysokości 270 m n. p. m.,
- c) w strefach, o których mowa w pkt 5 lit. b obowiązuje:
- likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższej usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
 - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w pkt 5 lit. c tiret pierwsze,
- d) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§15. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) układ uliczno-drogowy, w tym:
 - ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), ciągi pieszo – jezdne (Y), drogi wewnętrzne razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) i ulicami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo – jezdnymi (Y), drogami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do:
 - a) drogi krajowej nr 45 – ul. Sieradzka, do czasu realizacji obwodnicy i zmiany jej klasyfikacji:
 - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi tylko dla działek obecnie posiadających zjazdy zgodne z przepisami odrębnymi, dla pozostałych działek zgodnie z ustaleniami w pkt 2,
 - obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie,

- b) drogi wojewódzkiej nr 486 – ul. 18 Stycznia oraz nr 488 – ul. Traugutta i ul. Głowackiego, do czasu zmiany ich klasyfikacji:
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla działek obecnie posiadających zjazdy zgodne z przepisami odrębnymi oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
 - obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3 lit. a tiret drugie;
- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
- a) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,**
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) szkoły, przedszkola, żłobki – 4 stanowiska na 100 uczniów na zmianę,
 - d) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - f) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 15 stanowisk na 100 miejsc użytkowych,
 - i) wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,
 - j) przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
 - k) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się.

§16. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - f) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń),
 - c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. c obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - e) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. c, nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telefonicznej i teleinformatycznej,

- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ZL dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§17. 1. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 8, których lokalizację na terenie miasta przedstawiono na wyrzysie ze zmiany Studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;
- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem MŚ,**
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów zabudowy oznaczone symbolem **MN1,**
 - c) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN,**
 - d) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO,**
 - e) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS,**
 - f) zieleni urządzonej oznaczona symbolem **ZP,**
 - g) lasy oznaczone symbolem **ZL,**
 - h) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD.**

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. od a do g wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania dróg i ciągów publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. h formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MŚ**, **12MŚ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) **zabudowę mieszkaniową śródmiejską, jako podstawowe przeznaczenie terenu,**
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, garaże, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MŚ** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 1 lit. c, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MŚ** ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,
 - c) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - e) **obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;**
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy **oraz z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w ust.2 pkt 1 lit. l określającego zakres dopuszczalnych działań dla budynku położonego między wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy;**
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
- c) obowiązują minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 6,0 m,
- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, z zastrzeżeniem w ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. b,
- e) dla zabudowy **mieszkaniowej**, usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla zabudowy **mieszkaniowej** – od 20 do 50° z tolerancją $\pm 5^\circ$ z dopuszczeniem dachów mansardowych, z zakazem stosowania do pokrycia wierzchniego dachów papy asfaltowej i smołowej,
 - dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej – od 0° do 40°,
- f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
- g) obowiązują zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązują maksymalna wysokość – 4,0 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MŚ** ustala się:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wzdłuż ul. Sieradzkiej obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy i dobudowa do istniejącego budynku na sąsiedniej działce,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w głębi terenu z uwzględnieniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy – bez obowiązku sytuowania zabudowy w ustalonej od ul. Sieradzkiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 1 lit. c,
 - c) usytuowanie zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. b - w głębi terenu nie może wykluczać realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. a - sytuowanej wzdłuż ul. Sieradzkiej,
 - d) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej) – 22,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70°–90°,
 - e) warunki ustalone w ust. 2 pkt 1 lit. d nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,

- f) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - k) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - l) dla budynku, który jest położony między wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicę dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MŚ** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, wskazana jest dobudowa do zabudowy zlokalizowanej w granicach działki, jeśli taka zabudowa już istnieje,
 - f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Głowackiego, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN1, 7MN1, 11MN1, 13MN1, 14MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN1** i **7MN1** – 1000 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN1** – 1000 m², **13MN1** i **14MN1** – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): dla zabudowy wolno stojącej – 22,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – 18,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 80° – 90°,
- b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z ustaleniami w ust. 2;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §15 pkt 5,
 - b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia w §14 pkt 5,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego budynku,

- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. g, i,
- e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- g) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym – tworzącego z nim całość architektoniczną,
- h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- i) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac,
- k) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN1**, **7MN1** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - g) dla fragmentu terenu położonego w wyznaczonej na rysunku strefie zieleni do kształtowania wzdłuż rzeki Kanał Wieluński obowiązuje:
 - zagospodarowanie w formie zieleni,
 - zakaz stosowania nawierzchni utwardzonych,
 - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się niwelacji terenu oraz realizacji sztucznych nasypów,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30% powierzchni działki – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 30% powierzchni działki – dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 0,5 – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,7 – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
 - 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1200 m²,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze,
 - h) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN1**, **14MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: – 1200 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
- 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1200 m²,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/MN, 8U/MN, 10U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 1 lit. a, dla pozostałych terenów ze względu na występujące uwarunkowania – fragmenty pojedynczej nieruchomości – nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §15 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w § 15 pkt 5,
 - b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, wskazana jest dobudowa do zabudowy zlokalizowanej w granicach działki, jeśli taka zabudowa już istnieje,
 - d) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
- e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- f) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- i) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie obiektów wolnostojących,
- j) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- k) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** ustala się:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki odcinka wzdłuż ulicy publicznej – 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 110°,
 - b) warunki ustalone w ust. 2 pkt 1 lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania,

- c) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - h) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Traugutta, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - i) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki,
 - f) dopuszcza się obsługę komunikacyjną w ramach nieruchomości tj. poprzez tereny oznaczone symbolami: 8U/MN i/ lub 9ZP.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi oświaty, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) usługi, w tym administracji, handlu, rekreacji i sportu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) obiekty zamieszkania zbiorowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) zieleni, parkingi, ciągi piesze, pieszo-jezdne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym wiaty fotowoltaiczne oraz punkt ładowania pojazdów elektrycznych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – stan własności, nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,
 - e) dla fragmentu terenu znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni do zachowania obowiązuje:
 - ochrona istniejącej zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartym w tiret drugie,
 - zagospodarowanie w formie zieleni z dopuszczeniem lokalizacji dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów,
 - f) dla fragmentu terenu położonego w strefie zieleni, o której mowa w pkt 3 lit. e dodatkowo dopuszcza się lokalizację wiat fotowoltaicznych o maksymalnej wysokości 5,0 m oraz punktu ładowania pojazdów elektrycznych,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §15 pkt 4,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, d, e, g dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy wymienionej w pkt 1 lit. a, d, e obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych,
 - c) dla zabudowy wymienionej w pkt 1 lit. b obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

- d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji budynków, dachów dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu,
- e) dla kolorystyki elewacji budynków i dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Traugutta, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
- g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b, d, e lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa komunikacji samochodowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym handlu i gastronomii, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość, ustalone przeznaczenie – nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,15,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §15 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25°.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzonej z elementami małej architektury, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia sportowo - rekreacyjne, ciągi pieszo – rowerowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – ustalone przeznaczenie – nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) teren stanowi fragment zagospodarowania w formie parku osiedlowego z elementami małej architektury, zlokalizowanego wzdłuż Kanału Wieluńskiego ciągiem pieszo-rowerowym, dojazdami połączonymi funkcjonalnie z układem drogowym przyległych osiedli,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne (układ komunikacji pieszo-rowerowej, jednolita infrastruktura towarzysząca np. oświetlenie, elementy małej architektury) z terenami o tej samej funkcji położonymi w najbliższym sąsiedztwie poza granicami obszaru,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zieleni i wkomponowanie jej w zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. a, b stosowanie zabiegów pielęgnacyjnych oraz wzbogacanie o nowe nasadzenia,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną, o której mowa w §19 ust. 2 pkt.3 lit. f,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym np. kiosków,
 - f) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowa związana z obsługą gospodarki leśnej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość, ustalone przeznaczenie - nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) na rysunku planu wyznacza się strefę lokalizacji zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej przeznaczoną dla lokalizacji siedziby służb leśnych wraz z zapleczem administracyjno-socjal-

nym, garażowo-gospodarczym, obiektem dozoru, parkingami, placami manewrowymi oraz niezbędną infrastrukturą inżynieryjno-techniczną (w tym masztem komunikacji radiowo-telefonicznej) itp.,

- c) zabudowa sytuowana w ramach strefy, o której mowa w lit. b winna tworzyć zintegrowany zespół urbanistyczno-architektoniczny pod względem gabarytów, kształtu i kolorystyki dachów, kolorystyki elewacji i użytych materiałów wykończeniowych,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §15 pkt 4, dopuszcza się dodatkowo maksymalnie 5 miejsc do parkowania dla autokarów i samochodów ciężarowych,
 - i) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - k) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 5) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki administracyjno – socjalne – 12,0 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – 10,0 m,
 - obiekty techniczne i dozoru – 5,0 m,
 - maszt radiowo – telefoniczny – 40,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemno-czerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§25. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KD-G(Z) – ulica główna (z dopuszczeniem obniżenia klasy na zbiorczą);

- 2) KD-Z – ulica zbiorcza;
- 3) KD-L – ulica lokalna;
- 4) KD-Y – ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-prze-
strzenne:

- 1) ul. Traugutta – droga wojewódzka nr 488 oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-G(Z1/2)**:
 - a) obecnie ulica główna (G), dopuszcza się obniżenie klasy na zbiorczą (Z),
 - b) ustala się południową linię rozgraniczającą terenu w odległości 2,9 m od północnej linii rozgraniczającej drogi – działki nr ew. 1;
- 2) ul. Wojska Polskiego – droga powiatowa nr DP4507 oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-Z1/2**: ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości 3,0 m od południowej granicy dz. nr ew. 8;
- 3) ul. Mokra oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L1/2**: ustala się tzw. trójkąt bezpieczeństwa;
- 4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-Y**: ustala się południową linię rozgraniczającą oraz zachodnią linię rozgraniczającą w odległości 3,8 m od wschodniej granicy działki nr ew. 88;
- 5) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§26. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MŚ – 5%,**
 - b) **MN1 – 10 %,**
 - c) **U/MN – 10%,**
 - d) **KS – 20%;**
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2UO, 9ZP, 5ZL oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-G(Z1/2), 2KD-Z1/2, 3KD-L1/2, 4KD-Y, 5KD-Y nie określa się stawki procentowej.

§27. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249, poz. 1921) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: L4P,U, L5UKS, N7U;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.27.MN2, G.28.MN2, I.5.MN1, M.2.ZL oraz fragmentów terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: A.11.MŚ, D.16.MN1, D.19.MN1, L.6.MN2, M.4.RŁ i 12KD-Z1/2, KD-Y w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/400/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 4572) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 7ZP w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/465/2014 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 17MN1 i KD-Y;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/390/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3214) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 2UO;
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3752) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 26U/MN.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu