

**UCHWAŁA NR LXV/812/2022  
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 26 maja 2022 r.

**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 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), 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 LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 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 wrysem 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 zajęta 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 (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, 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) **remontcie** – 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 ochrony 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) zinwentaryzowane 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 ochrony 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 reliktyw 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 scalania 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 scalania 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 wzlotów 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 najbliższych 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
  - f) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> 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 wntęrzowych 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) zieleń urządzona 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 formuluje 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 terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową śródmiejską, 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 podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, garaże, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) zielen, 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. 1 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) obowiązuje 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 obowiązuje:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – od 20 do 50° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  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) 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 **4MŚ** ustala się:
  - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wzdłuż ul. Sieradzkiej obowiązuje ustalona 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 zalepczy od strony tej ulicy,
  - l) dla budynku, który jest położony między wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną 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 **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 dopuszczanej 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 m<sup>2</sup>, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN1** – 1000 m<sup>2</sup>, **13MN1** i **14MN1** – 1200 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): dla zabudowy wolnostojącej – 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 jednorodzinną;

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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1200 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1200 m<sup>2</sup>,

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 dopuszczanej 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, zielen, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 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 **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) zieleń, 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 obowiązują:
    - 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) zieleń urządzoną 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, dojściami 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-socjalnym, 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 ciemnoczerwonych, 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-przestrzenne:

- 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 2022 r. poz. 503):

- 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:**

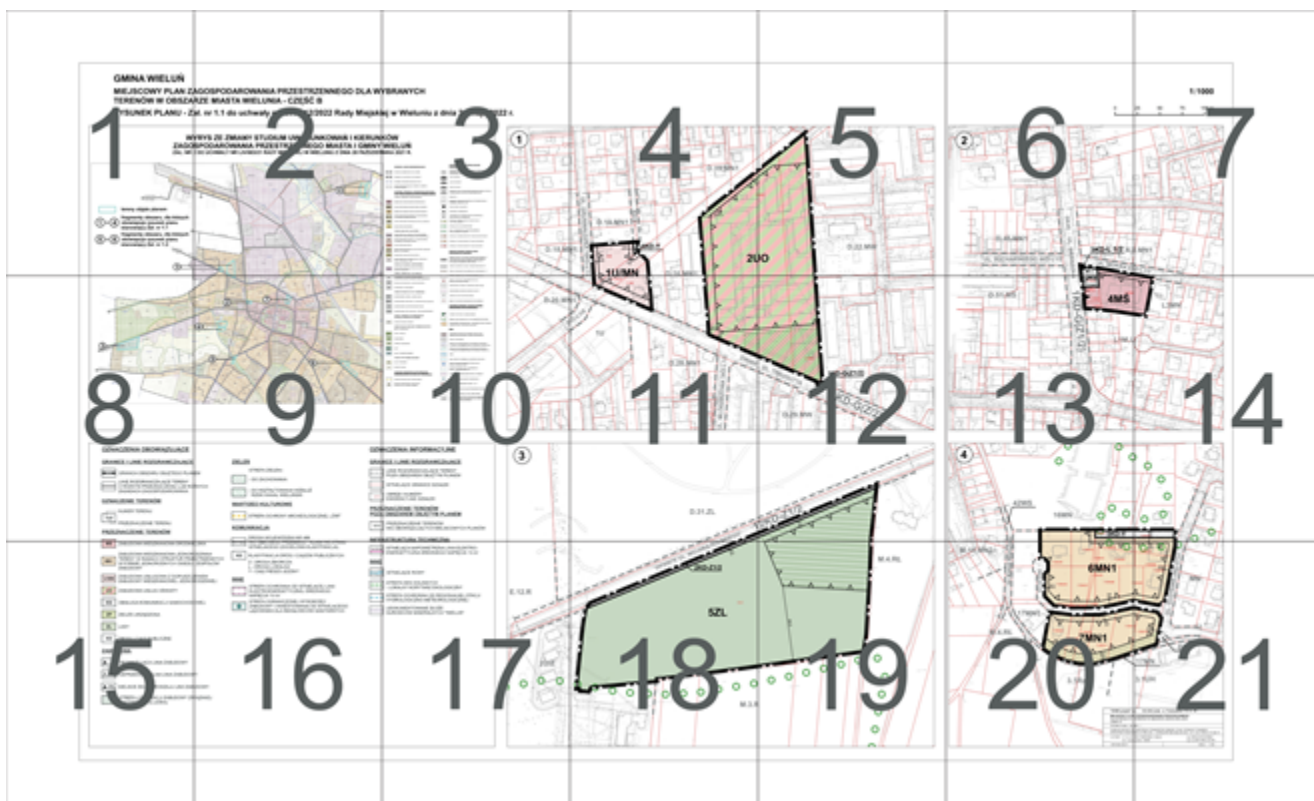
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249, poz. 1921) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: L4P,U, 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/812/2022  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 26 maja 2022 r.

**Rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń**



**Załącznik nr 1.1 - podział na części**

# GMINA WIELUŃ

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA

### TERENÓW W OBSZARZE

#### RYSunEK PLANU - Załącznik nr 1.1

W  
ZAGOSZCZENIA  
ZAŁ. NR 2



Załącznik nr 1.1 - część nr 1

**ał. nr 1.1 do uchwały nr LXV/812/2022 Rady Miejski**

[illegible]

Id: 1587785A-E726-4093-9BE1-5152C263479D. Uchwalony

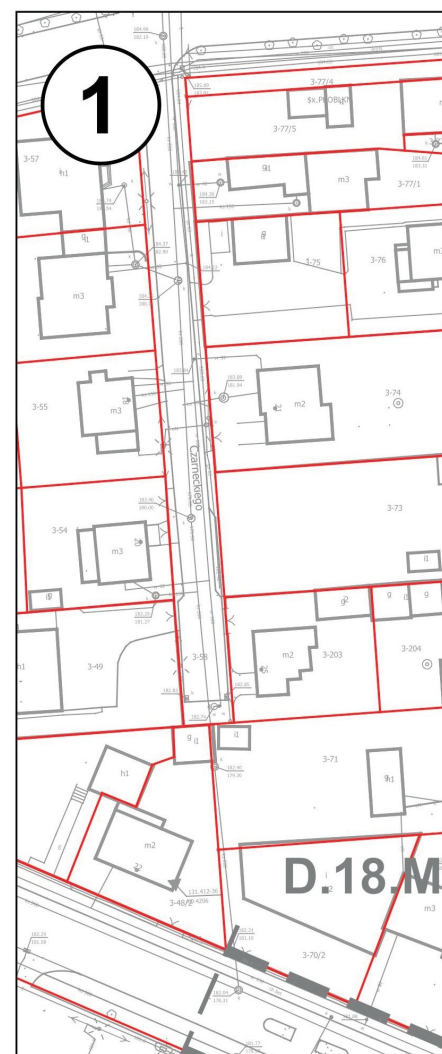


# YBRANYCH

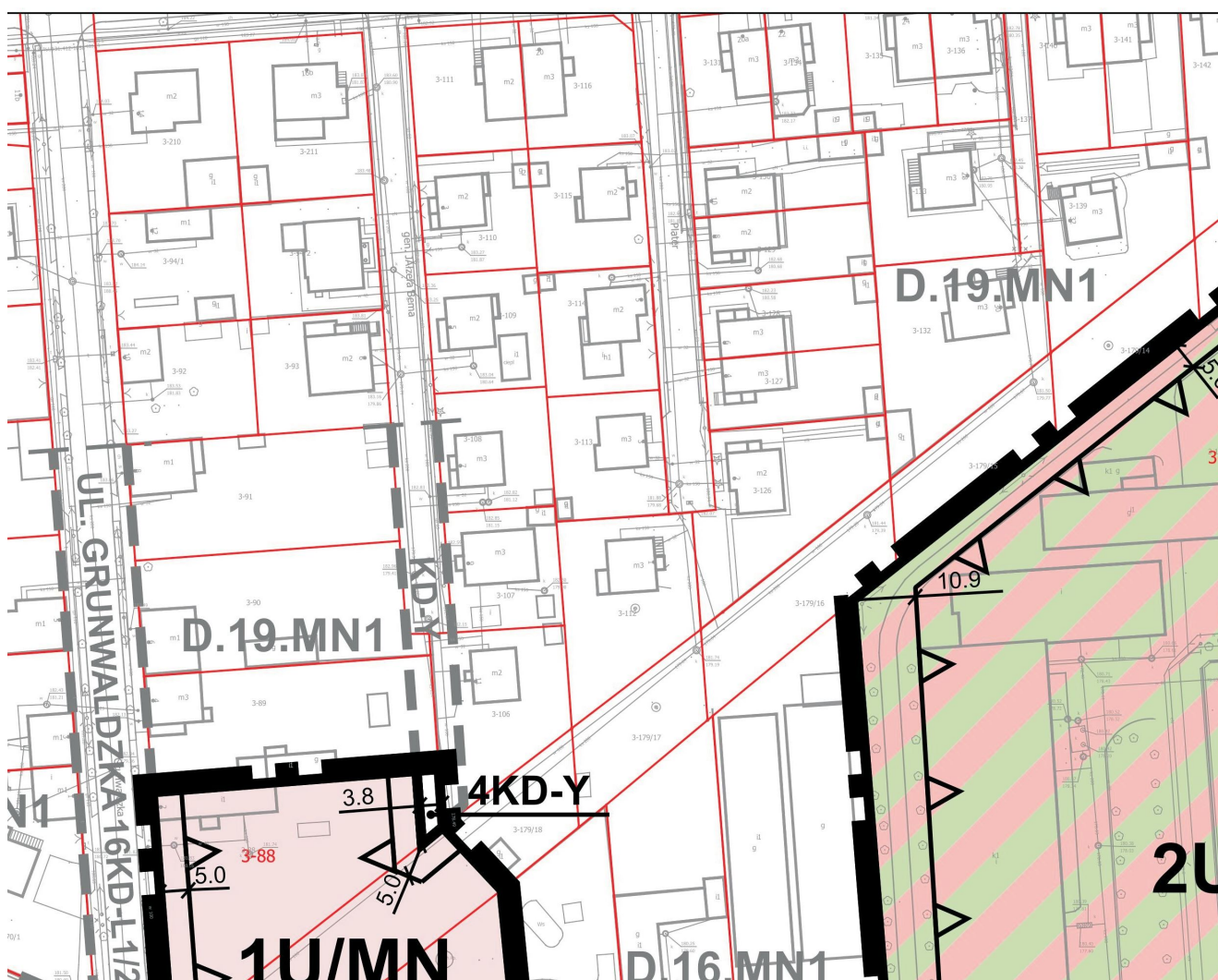
iej w Wieluniu z dnia 26 maja 2022 r.

## KÓW WIELUŃ NIKA 2021 R.

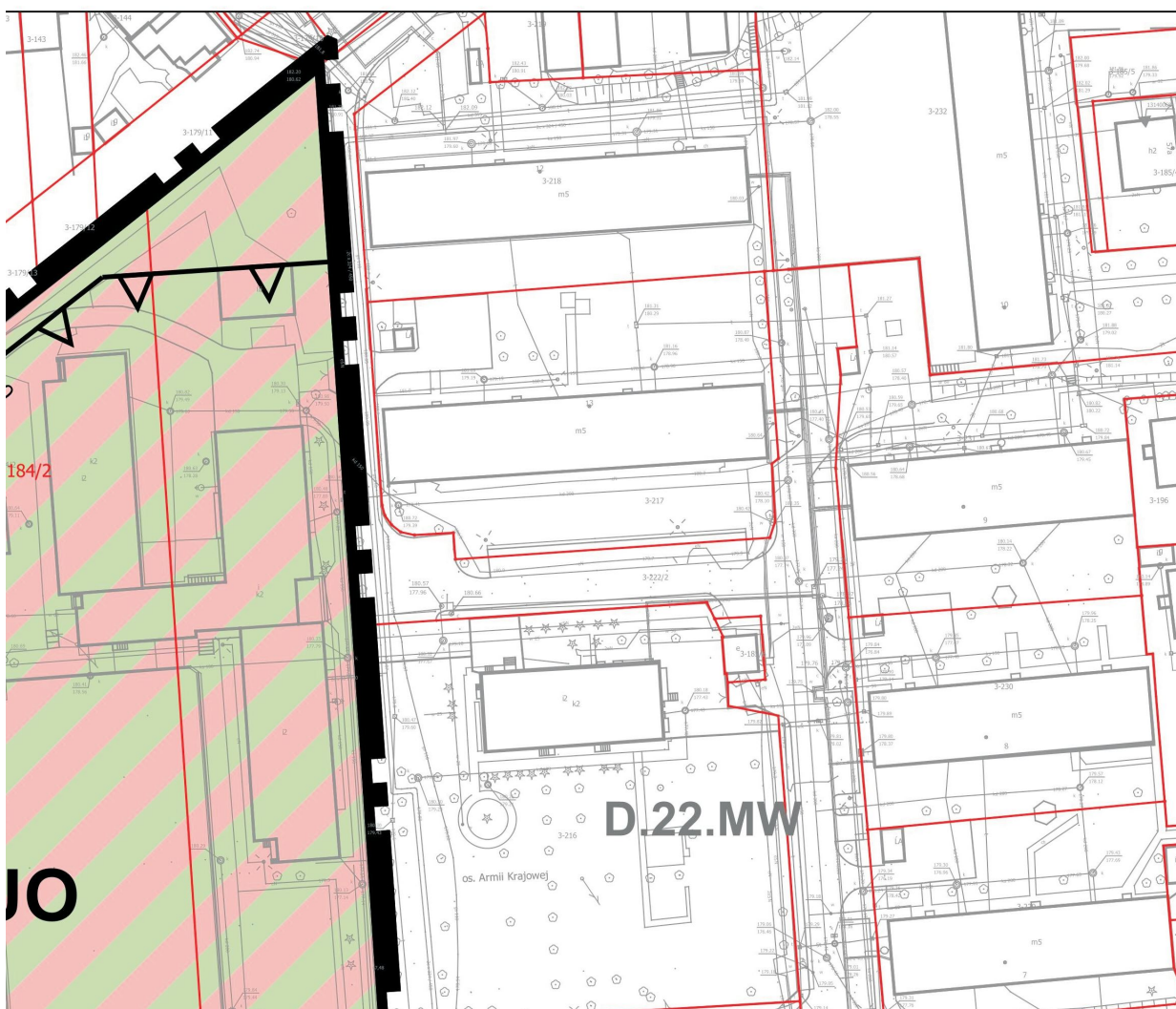
| GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE                                                            |                                                                         | KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO                         |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY                                           |                                                                       | DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU: G(Z) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)                                      |
|                                                                                            | GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA                                          |                                                                       | ULICE GŁÓWNE                                                                                                                                       |
|                                                                                            | GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH                                            |                                                                       | ULICE ZBIORCZE                                                                                                                                     |
|                                                                                            | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU                     |                                                                       | ULICE LOKALNE                                                                                                                                      |
| <b><u>KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA</u></b> |                                                                         |                                                                       | WYBRANE ULICE DOJAZDOWE PEŁNIĄCE WAŻNĄ FUNKCJĘ W OBSŁUDZE STRUKTUR PRZESTRZENNYCH                                                                  |
| <b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</b>                                                       |                                                                         |                                                                       | WIADUKTY                                                                                                                                           |
|                                                                                            | ZABUDOWA MIESZKANIOWA ŚRÓDMIEJSKA                                       |                                                                       | BOCZNICA KOLEJOWA ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA - PRZEBIEG ORIENTACYJNY                                                                                  |
|                                                                                            | ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA                                     |                                                                       | PRZYSTANEK KOLEJOWY                                                                                                                                |
|                                                                                            | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA                                     |                                                                       | DWORCZAK AUTOBUSOWY                                                                                                                                |
|                                                                                            | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z UPRAWAMI OGRODNICZYM              |                                                                       | ŁADOWISKO DLA ŚMIGŁOWCÓW SANITARNYCH PRZYSZPITALU W WIELUNIU                                                                                       |
|                                                                                            | ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA                                   |                                                                       | ISTNIEJĄCY PIESZO-SZLAK TURYSTYCZNY "JURY WIELUNSKIEJ"                                                                                             |
|                                                                                            | ZABUDOWA ZAGRODOWA                                                      |                                                                       | ISTNIEJĄCE SZLAKI ROWEROWE                                                                                                                         |
| <b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</b>                                                           |                                                                         |                                                                       | SZLAK ROWEROWY ŚLADEM WIELUNSKIEJ KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ                                                                                             |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |                                                                       | ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK BURSZTYNOWY"                                                                                                         |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUG HANDLU Z POWIERZCHNIĄ SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2          |                                                                       | ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK ROMAŃSKI"                                                                                                            |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUGOWA                                                       |                                                                       | ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK ZAMKOWY"                                                                                                             |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUGOWA ZE ZNACZĄCYM UDZIAŁEM ZIELENI NA DZIAŁCE              | <b><u>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO</u></b> |                                                                                                                                                    |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUG SPECJALNYCH                                              |                                                                       | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" (POKRYWAJĄCA SIĘ Z UKŁADEM PRZESTRZENNYM HISTORYCZNEGO MIASTA WIELUNIA WPISANYM DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW) |
|                                                                                            | ZABUDOWA USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TRASY KOMUNIKACYJNEJ                |                                                                       | STREFA OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO "B"                                                                                                           |
| <b>TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>                                                      |                                                                         |                                                                       | STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"                                                                                                          |
|                                                                                            | ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA, SKŁADY, MAGAZYN                          |                                                                       |                                                                                                                                                    |
| <b>TERENY KOMUNIKACJI I JEJ OBSŁUGI</b>                                                    |                                                                         |                                                                       |                                                                                                                                                    |



Załącznik nr 1.1 - część nr 3



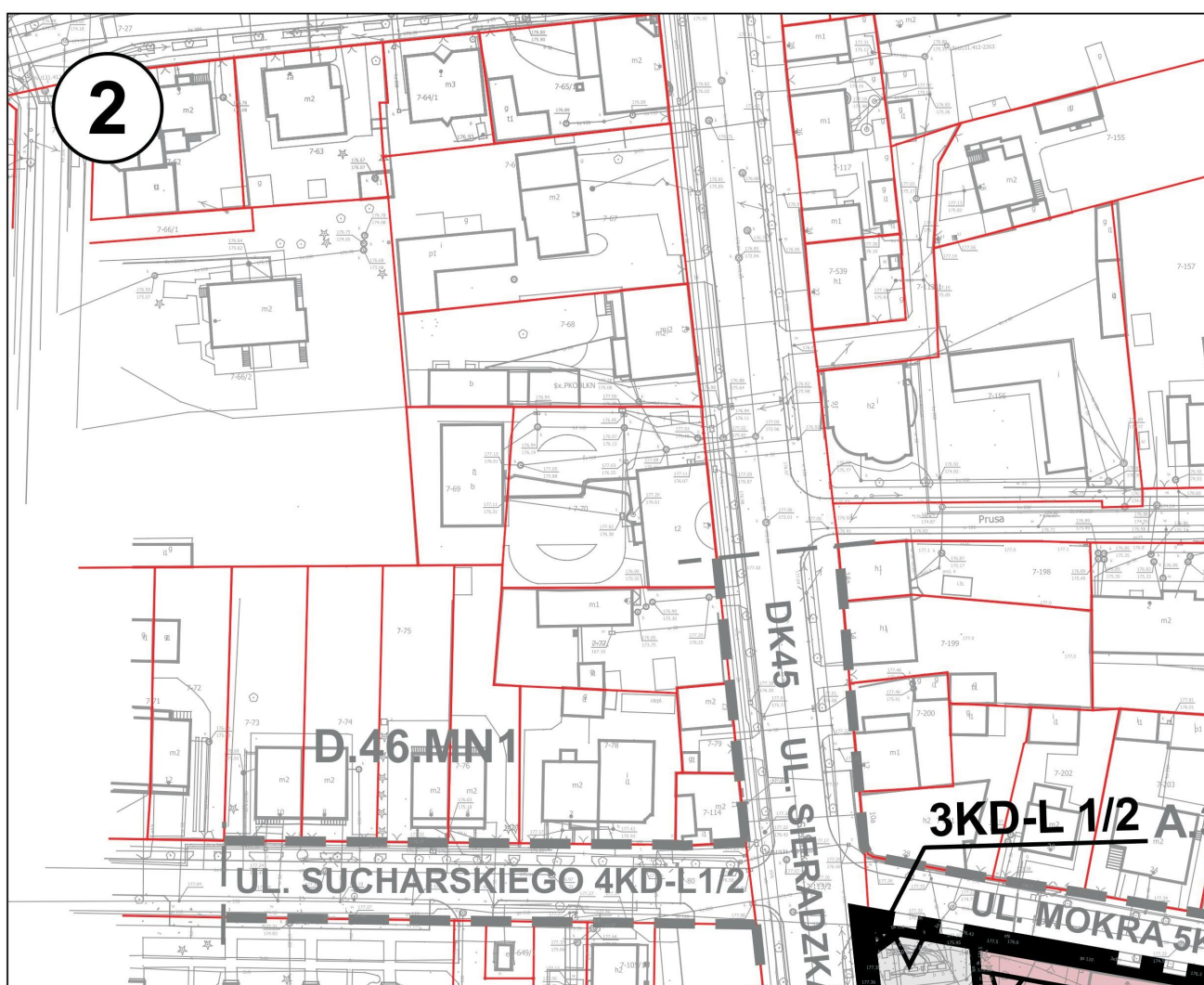
Załącznik nr 1.1 - część nr 4



Załącznik nr 1.1 - część nr 5



0

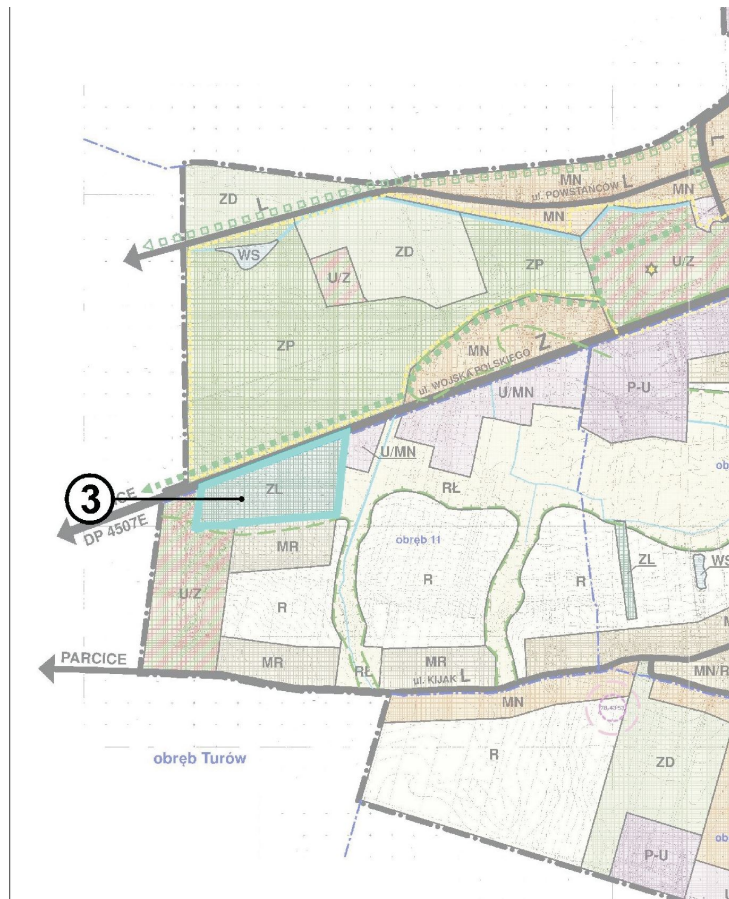


Załącznik nr 1.1 - część nr 6

**1:1000**



**Załącznik nr 1.1 - część nr 7**



## **OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

### **GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLAN



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻ-  
NĄ ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### **OZNACZENIE TERENÓW**



NUMER TERENU

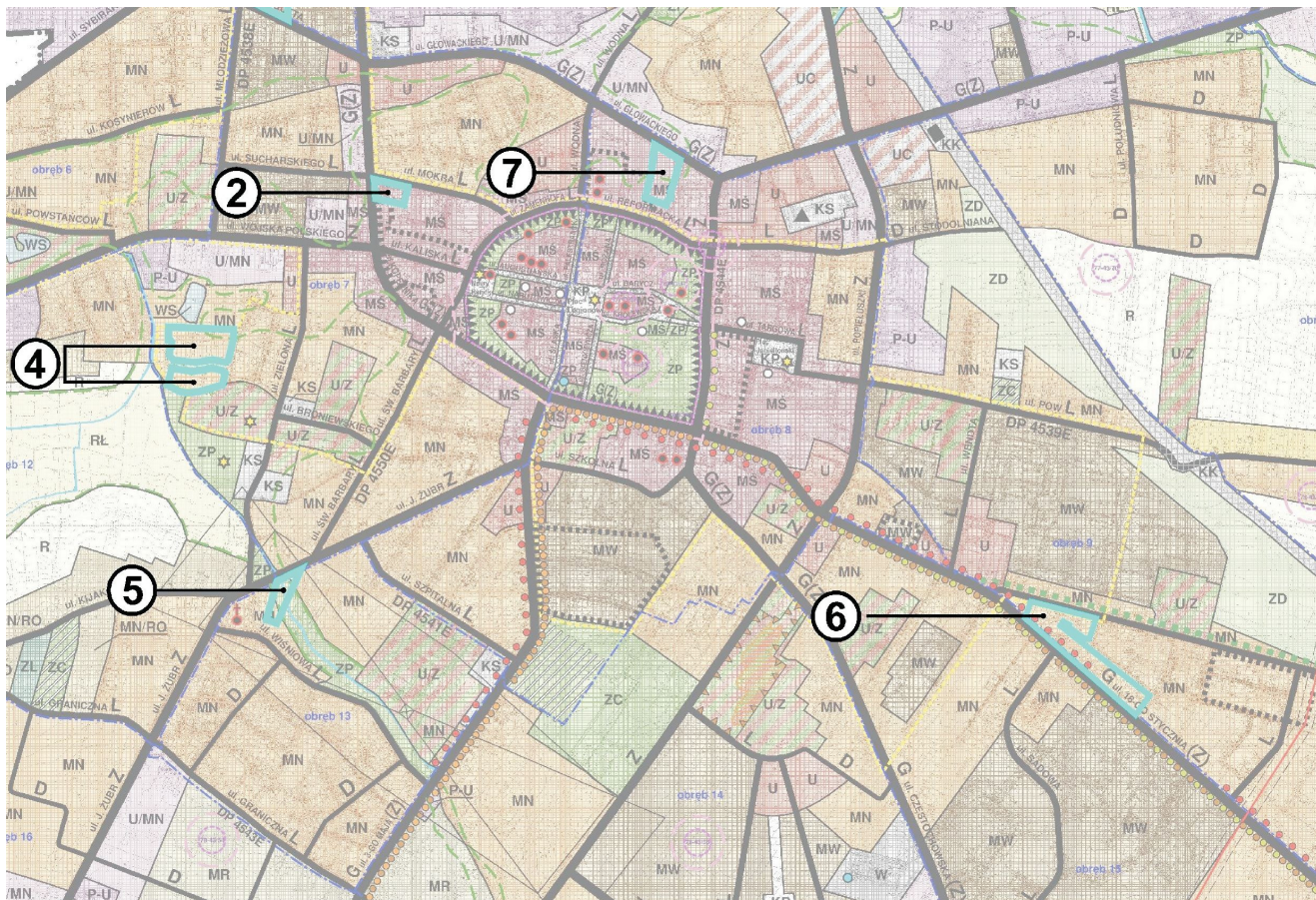
PRZEZNACZENIE TERENU

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**



Załącznik nr 1.1 - część nr 8





|       |                                                                                                                                     |                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                     | <b>OZN.</b>                                                                                 |
|       | <b>ZIELEŃ</b>                                                                                                                       | <b>GRAN.</b>                                                                                |
| EM    | STREFA ZIELENI:                                                                                                                     |                                                                                             |
| ŻNYCH |  - DO ZACHOWANIA                                 |        |
|       |  - DO KSZTAŁTOWANIA WZDŁUŻ RZECI KANAŁ WIELUŃSKI |        |
|       | <b>WARTOŚCI KULTUROWE</b>                                                                                                           |  3-215 |
|       |  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ „OW”             | <b>PRZEPOZA</b>                                                                             |
|       | <b>KOMUNIKACJA</b>                                                                                                                  |  MW    |
|       |  DROGA WOJEWÓDZKA NR 488                         | <b>INFRA</b>                                                                                |

Załącznik nr 1.1 - część nr 9

|                                                                           |                                                                      |                                                                   |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KP</b>                                                                 | KOMUNIKACJA PIESZA Z WYŁĄCZONYM LUB OGRANICZONYM RUCHEM SAMOCHODOWYM |                                                                   | STRAZA KRAJOWA OCHRONY ZASIĘGU                                                                              |
| <b>KS</b>                                                                 | OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ                                     |                                                                   | OBIEKTY I ZESPOŁY ARCHITEKTONICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW                                                     |
| <b>KK</b>                                                                 | KOMUNIKACJA KOLEJOWA                                                 |                                                                   | CMENTARZE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW                                                                      |
| <b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>                                  |                                                                      |                                                                   | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP                                                                            |
| <b>W</b>                                                                  | GOSPODARKA WODNA - WJĘCIA WODY                                       |                                                                   | DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ                                                                                  |
| <b>K</b>                                                                  | GOSPODARKA ŚCIEKOWA - OCZYSZCZALNA ŚCIEKÓW                           |                                                                   | OBIEKT W GRUPIE KOŚCIOŁKÓW WIELUNSKICH                                                                      |
| <b>E</b>                                                                  | GOSPODARKA ELEKTROENERGETYCZNA                                       | <b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b> |                                                                                                             |
| <b>C</b>                                                                  | GOSPODARKA CIEPŁOWNICZA - CIEPŁOWNIA MIEJSKA                         |                                                                   | <b>9</b> POMNIK PRZYRODY (LICZBA DRZEW)                                                                     |
| <b>TERENY URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIE Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ</b>       |                                                                      |                                                                   | STREFA DEN DOLINNYCH - KORYTARZE EKOLOGICZNE                                                                |
| <b>EF</b>                                                                 | FARMA FOTOWOLTAIICZNA                                                |                                                                   | STANOWISKO GEOLOGICZNE - WYROBISKO NIECZYNNEGO KAMIENIOLÓMU JURAJSKICH WARPIENI                             |
| <b>TERENY ZIELONI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH ZIELEŃ URZĄDZONA</b>          |                                                                      | <b>INNE</b>                                                       |                                                                                                             |
| <b>ZP</b>                                                                 | PARKI, SKWERY                                                        |                                                                   | PODSTREFA WIELUN W ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ (NUMER KOMPLEXU)                                |
| <b>ZC</b>                                                                 | CMENTARZE                                                            |                                                                   | TERENY ZAMKNIĘTE                                                                                            |
| <b>ZD</b>                                                                 | OGRODY DZIAŁKOWE                                                     |                                                                   | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 10%                      |
| <b>ZŁ</b>                                                                 | LASY                                                                 |                                                                   | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1%                       |
| <b>WS</b>                                                                 | WODY POWIERZCHNIOWE                                                  |                                                                   | RZĘKI                                                                                                       |
| <b>TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO</b>                                         |                                                                      |                                                                   | CIĘKII RÓWY NA TERENACH UŻYTKÓW ROLNYCH                                                                     |
| <b>RL</b>                                                                 | ŁĄKI I PASTWISKA                                                     |                                                                   | PROJEKTOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE - OBRYSY ORIENTACYJNE                                                     |
| <b>R</b>                                                                  | GRUNTY ROLNE                                                         |                                                                   | GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 325 - CZĘSTOCHÓWA (W)                                                    |
| <b>KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN OBSZARÓW URBANIZOWANYCH ORAZ DO URBANIZACJI</b> |                                                                      |                                                                   | UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN "WIELUŃ"                                                                       |
|                                                                           | TERENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI                                      |                                                                   | KOMUNALNE WJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH                                                                            |
|                                                                           | OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ WYMAGAJĄCY KSZTAŁTOWANIA                |                                                                   | LINE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV                                                                             |
|                                                                           |                                                                      |                                                                   | PROJEKTOWANA LINE ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV                                                                |
|                                                                           |                                                                      |                                                                   | STREFY OCHRONNE OD SIECI UZBROJENIA                                                                         |
|                                                                           |                                                                      |                                                                   | STREFY OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY I INWESZCOWANIA OD ŁADOWISKA DLA SMOŁOWCÓW SANITARNYCH PRZY SZPITALU |



## ACZENIA INFORMACYJNE

### VICE I LINE ROZGRANICZAJĄCE

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

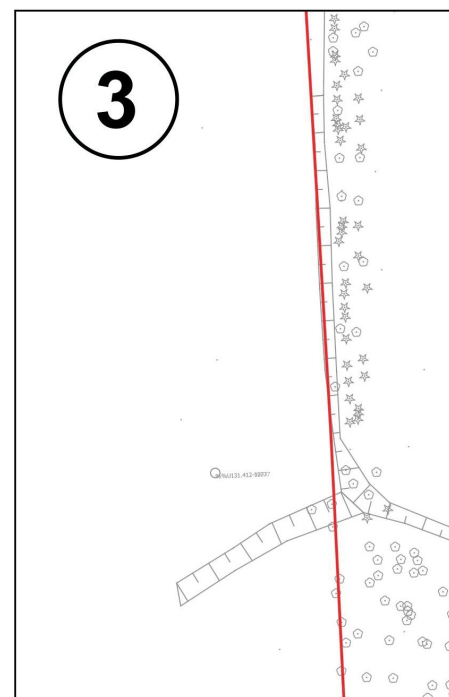
ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

OBREB I NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

### ZNACZENIE TERENÓW W OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

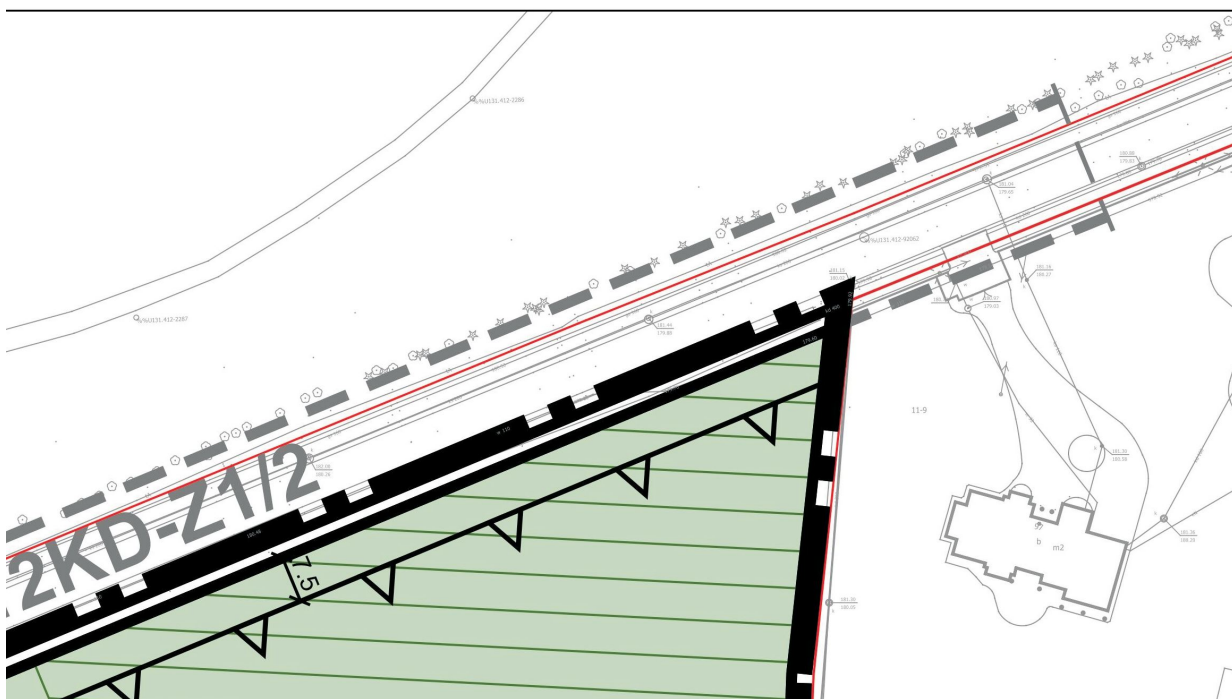
### ASTRUKTURA TECHNICZNA



Załącznik nr 1.1 - część nr 10

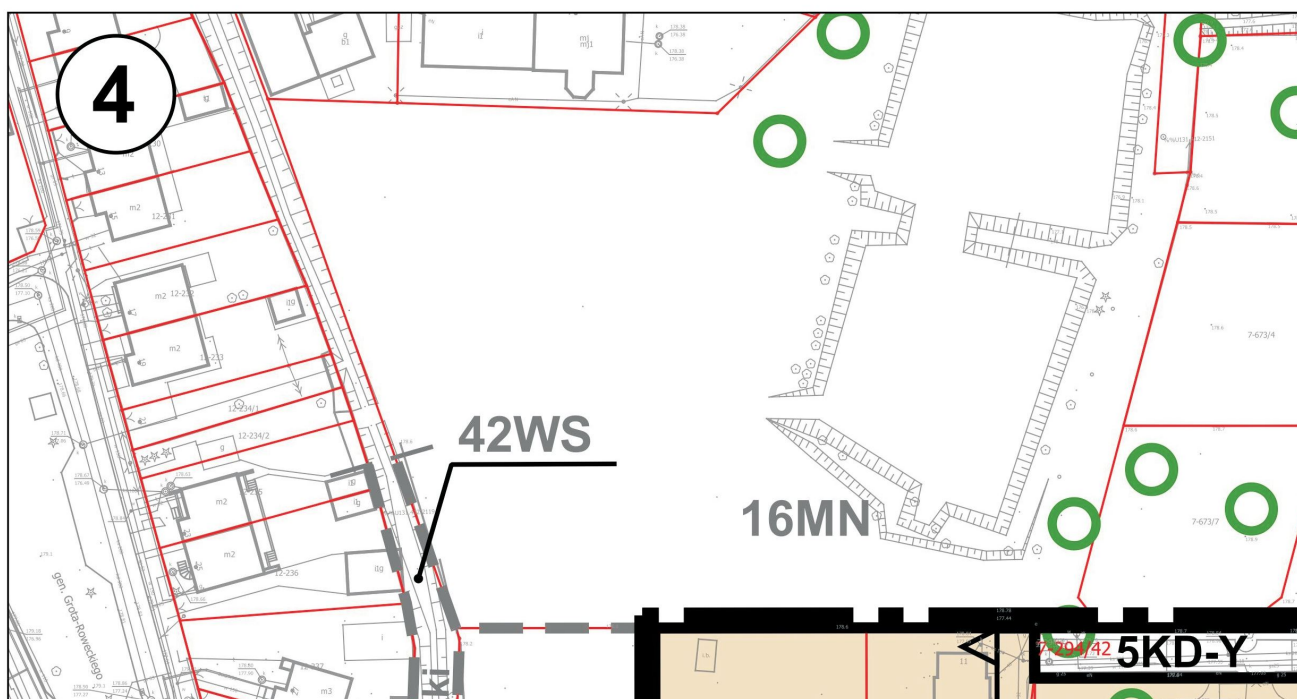
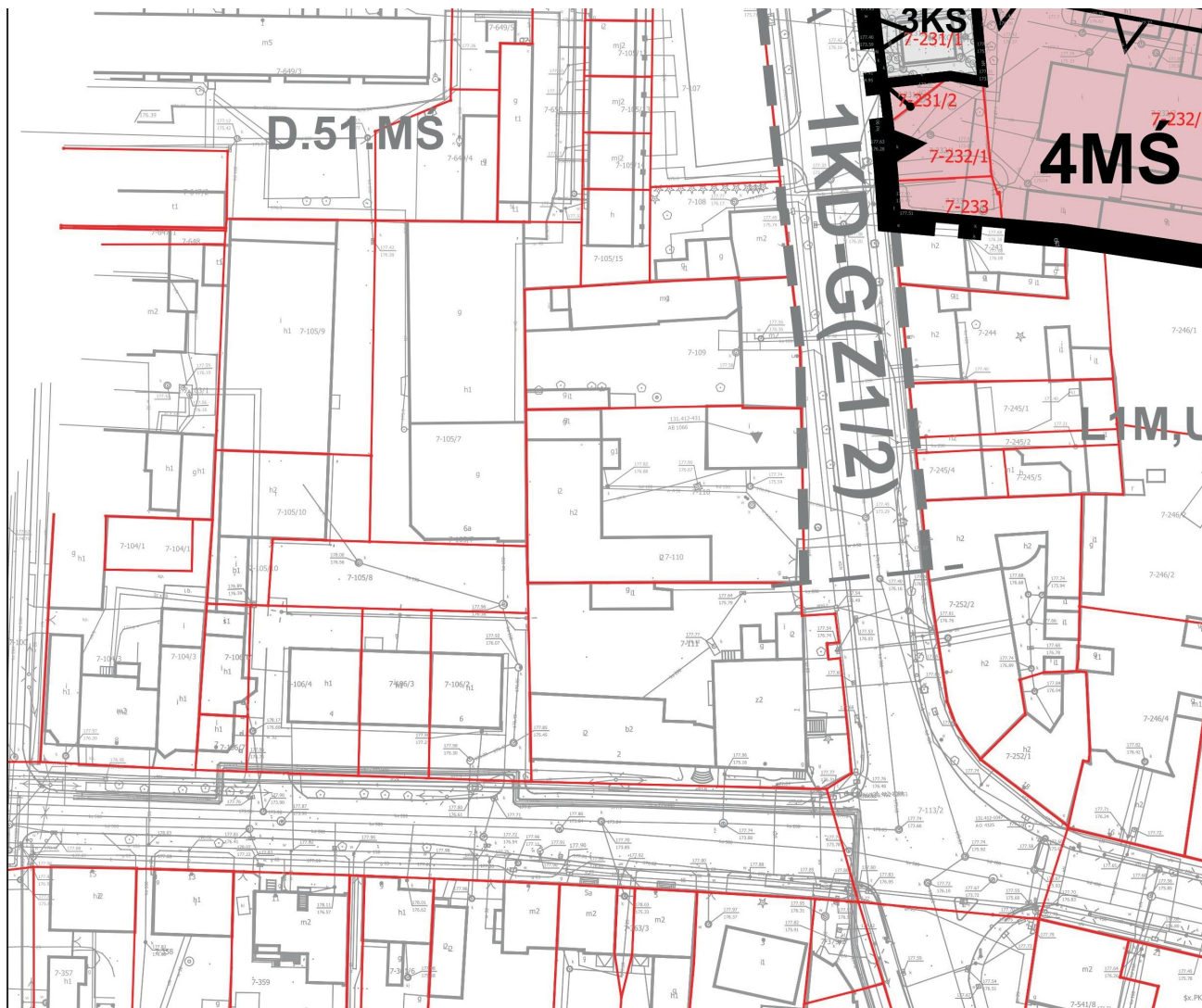






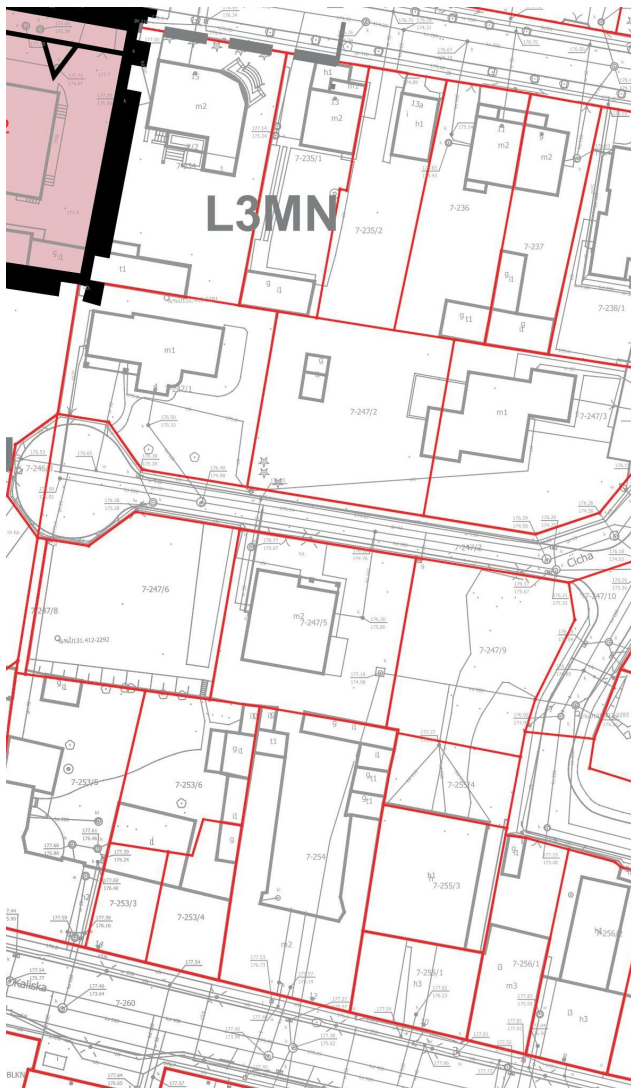
Załącznik nr 1.1 - część nr 12





Załącznik nr 1.1 - część nr 13





Załącznik nr 1.1 - część nr 14

|             |                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MŚ</b>   | ZABUDOWA MIESZKANIOWA ŚRÓDMIE                                                                                   |
| <b>MN1</b>  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODNE<br>TERENY W RAMACH STRUKTUR PRZE<br>W FORMIE JEDNORODNYCH OSIEDLI,<br>ZABUDOWY |
| <b>U/MN</b> | ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZ<br>ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODNE                                               |
| <b>UO</b>   | ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY                                                                                          |
| <b>KS</b>   | OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ                                                                                |
| <b>ZP</b>   | ZIELEŃ URZĄDZONA                                                                                                |
| <b>ZL</b>   | LASY                                                                                                            |
| <b>KD</b>   | DROGI I CIĄGI PUBLICZNE                                                                                         |

### **ZABUDOWA**

|                                                                                     |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|   | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY                              |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY                          |
|  | MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY                    |
|  | STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ |

|                                                                                                                        |                                                                                   |                                                                                                                  |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| KLASYFIKACJA                                                                                                           |  | WG OBECNEGO PRZEBIEGU - KLASA WG STANU<br>ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)                                   |  |
| KLASYFIKACJA<br>DROG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH                                                                              |  | KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:<br>Z - DROGA ZBIORCZA<br>L - DROGA LOKALNA<br>Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY     |  |
| KLASYFIKACJA<br>CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH                                                                                 |  | KLASYFIKACJA CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH                                                                              |  |
| STREFA OCHRONNA OD<br>ISTNIEJĄCEJ LINII<br>ELEKTROENERGETYCZNEJ<br>ŚREDNIEGO<br>NAPIĘCIA 15 kV                         |  | STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ LINII<br>ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO<br>NAPIĘCIA 15 kV                         |  |
| STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI<br>ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD<br>ISTNIEJĄCEGO<br>LĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW<br>SANITARNYCH |  | STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI<br>ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD ISTNIEJĄCEGO<br>LĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW SANITARNYCH |  |
|                                                                                                                        |                                                                                   |                                                                                                                  |  |

Y

JDOWY

IAZANEJ

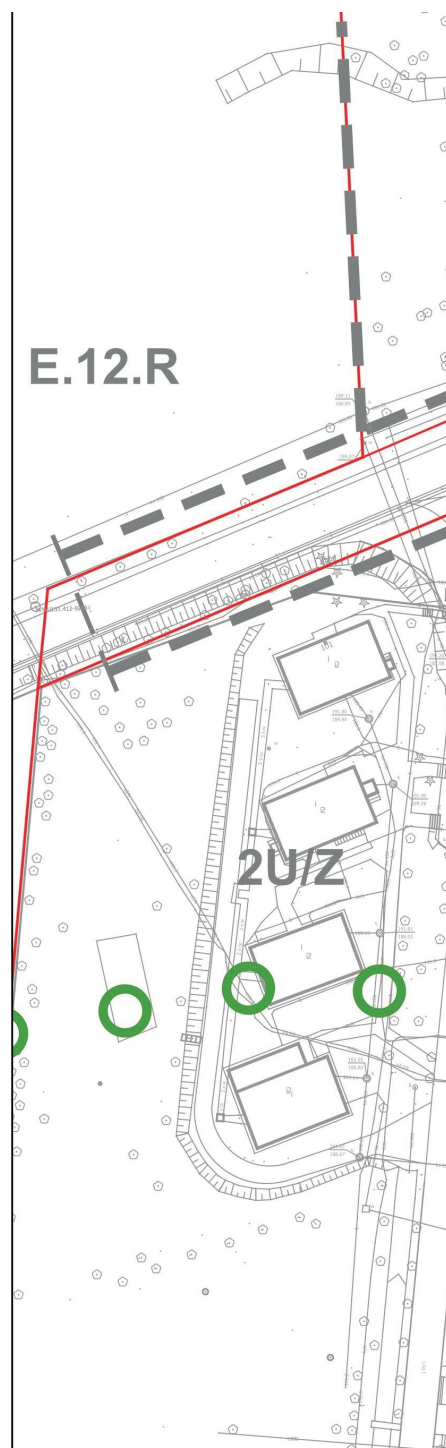
ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTRO-  
ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

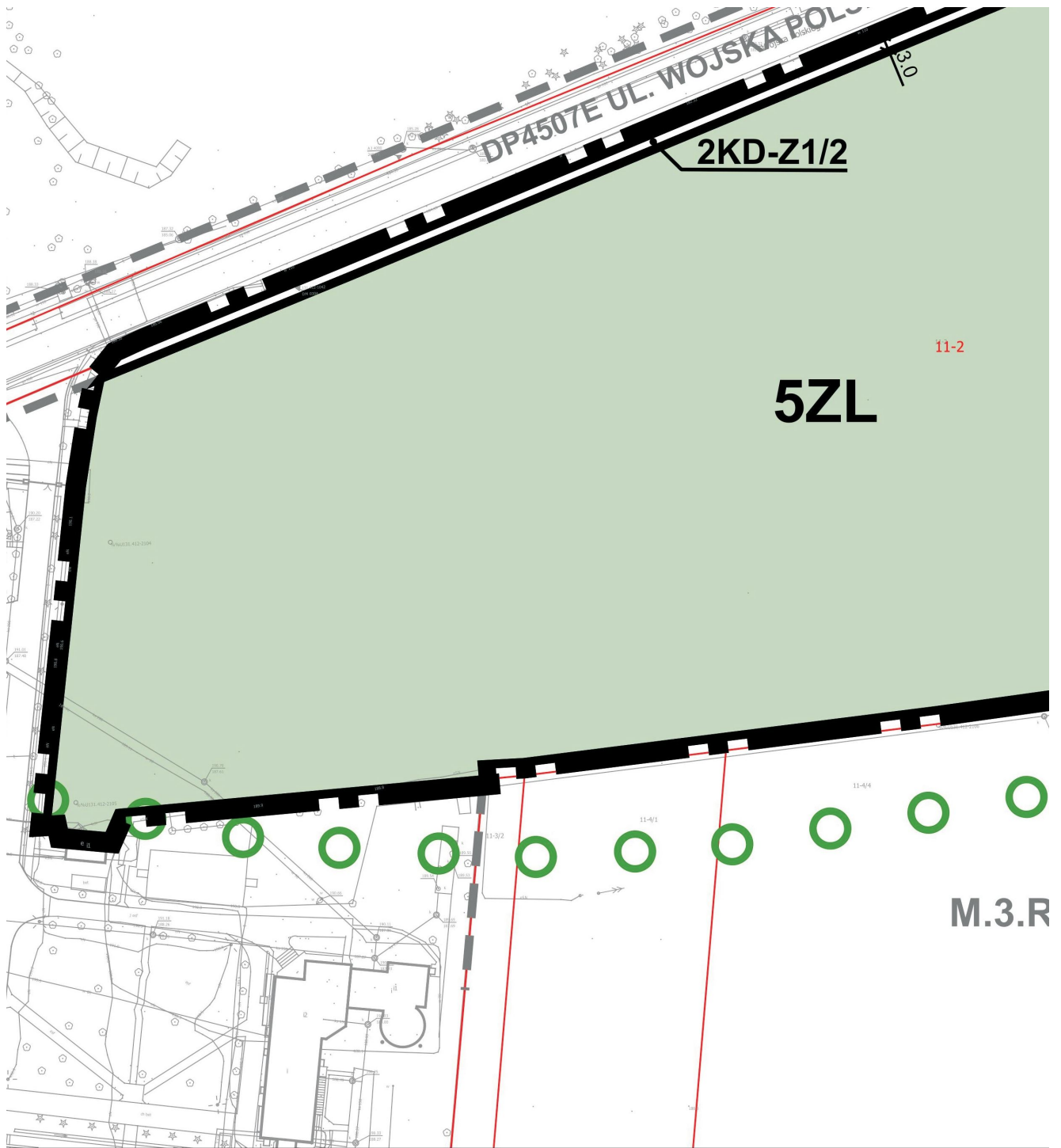
ISTNIEJĄCE ROWY

STREFA DEN DOLINNYCH  
- LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY

STREFA OCHRONNA OD REGIONALNEJ STACJI  
HYDROLOGICZNO-METEOROLOGICZNEJ

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE  
SUROWCÓW MINERALNYCH "WIELUŃ"

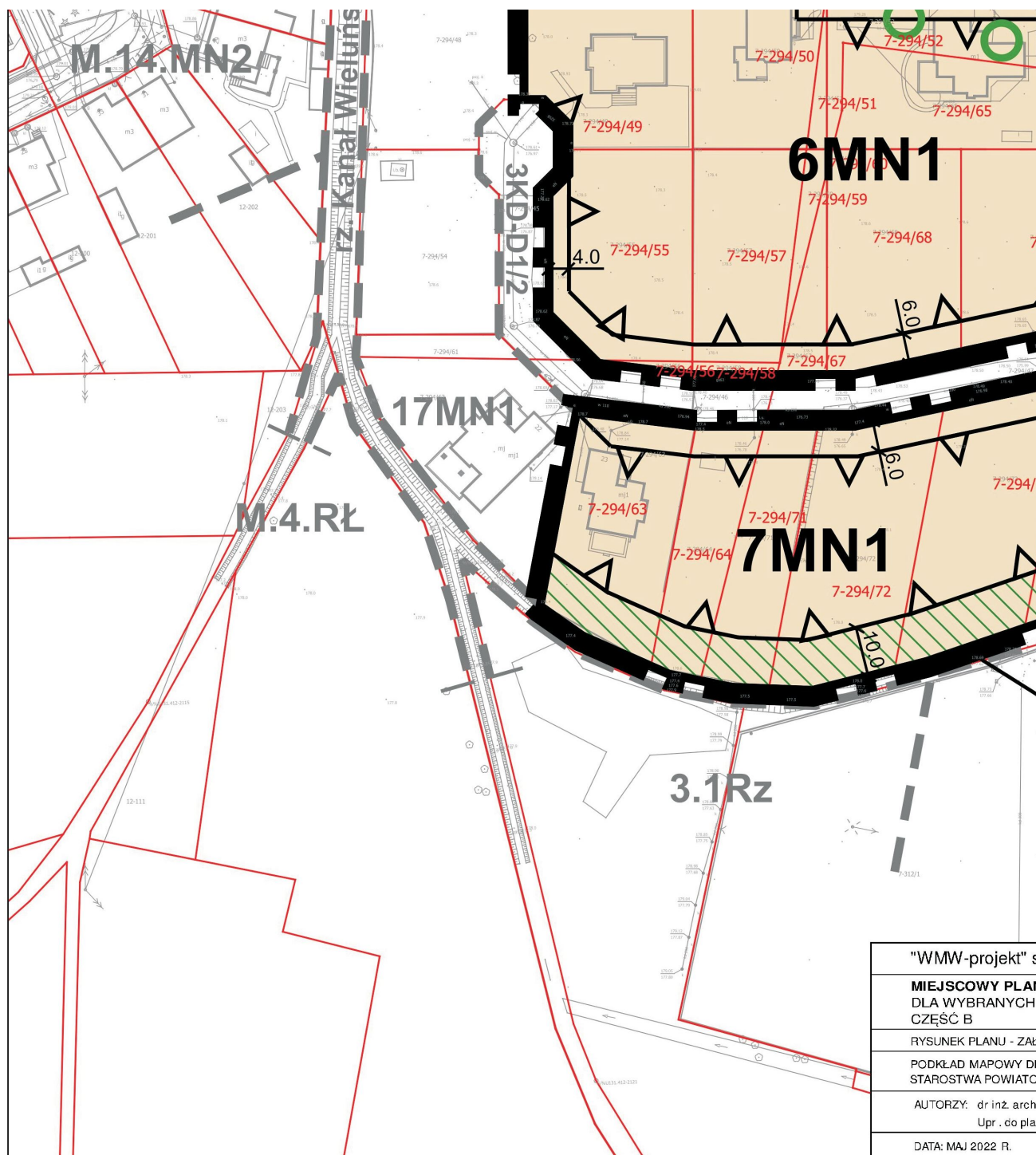




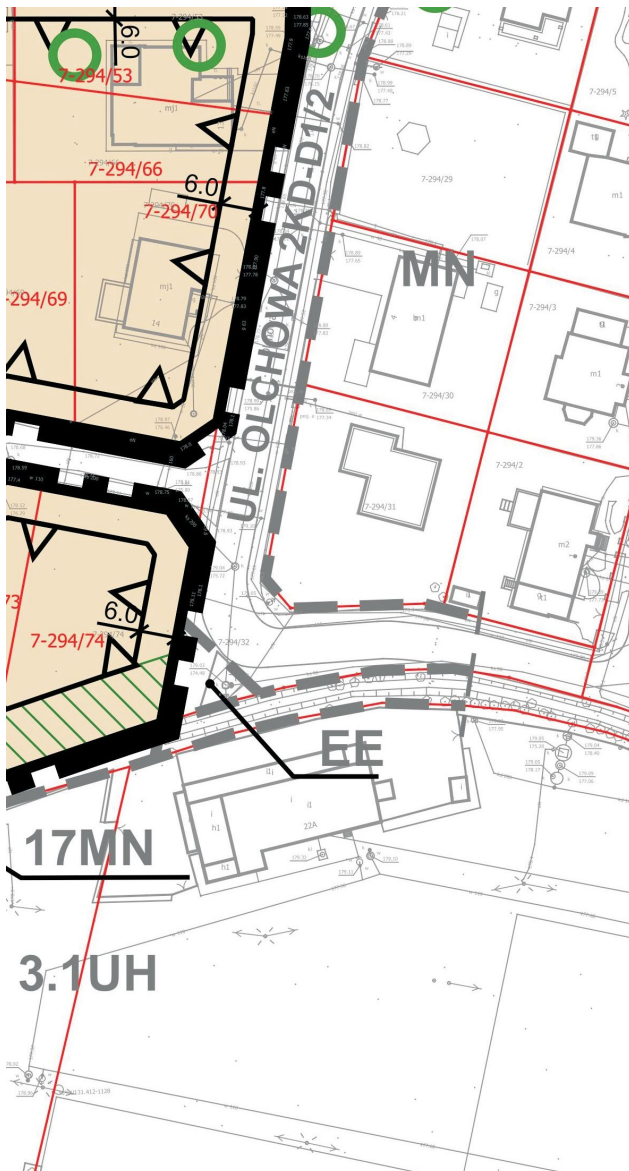
Załącznik nr 1.1 - część nr 18







Załącznik nr 1.1 - część nr 20



.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

**I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA

NR 1.1

A WSZYSTKICH FRAGMENTÓW OBSZARU PLANU UZYSKANY Z ZASOBÓW  
WEGO W WIELUNIU - LICENCJA NR GNO.6642.443.2021\_1017\_CL2 Z DNIA 24.05.2021 R.

DANUTA MIROWSKA - WALAS  
i. przestrz. 1098/90

mgr DARIUSZ KIEDRZYŃSKI  
mgr inż. BARTŁOMIEJ OŁCZAK

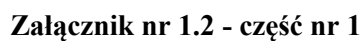
SKALA: 1:1000

**Załącznik nr 1.1 - część nr 21**





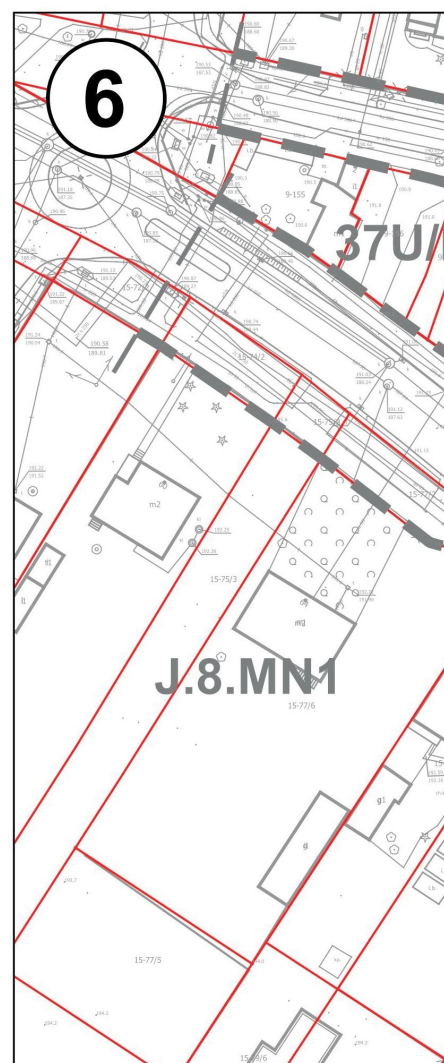
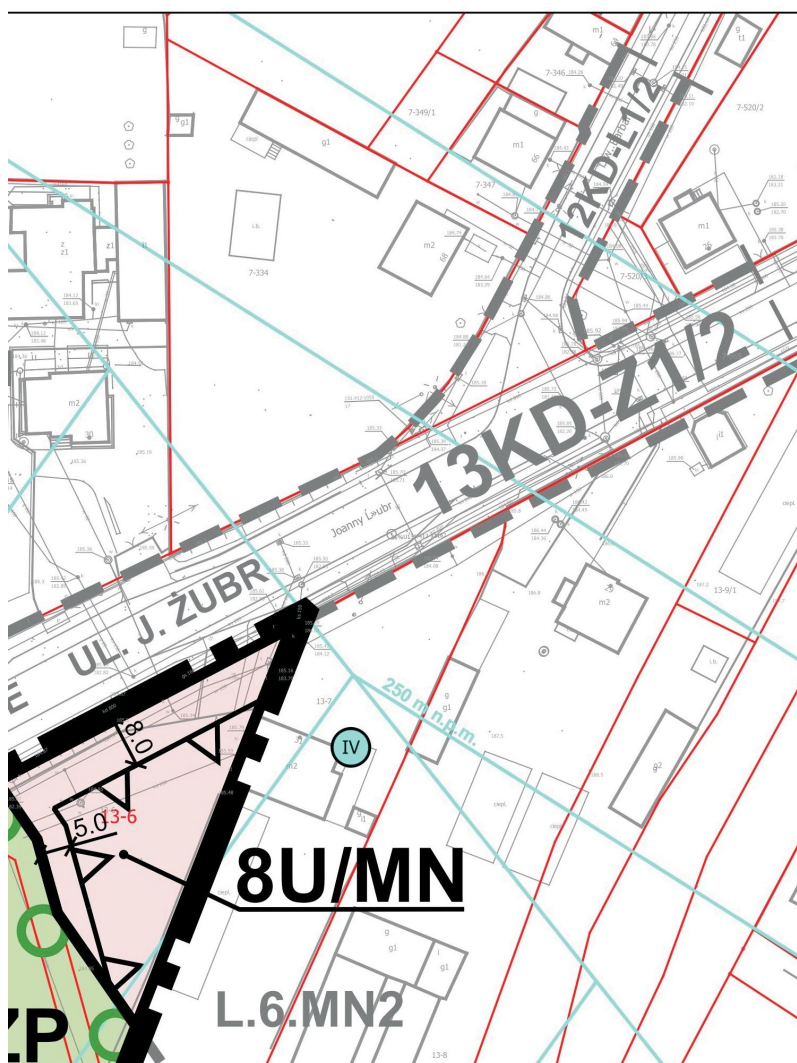
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD.  
TERENÓW W OBSZARZE MIAS  
RYSUNEK PLANU - Zał. nr 1.2 d**





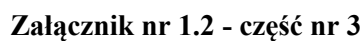
# AROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TA WIELUNIA - CZĘŚĆ B

o uchwały nr LXV/812/2022 Rady Miejskiej w Wielu



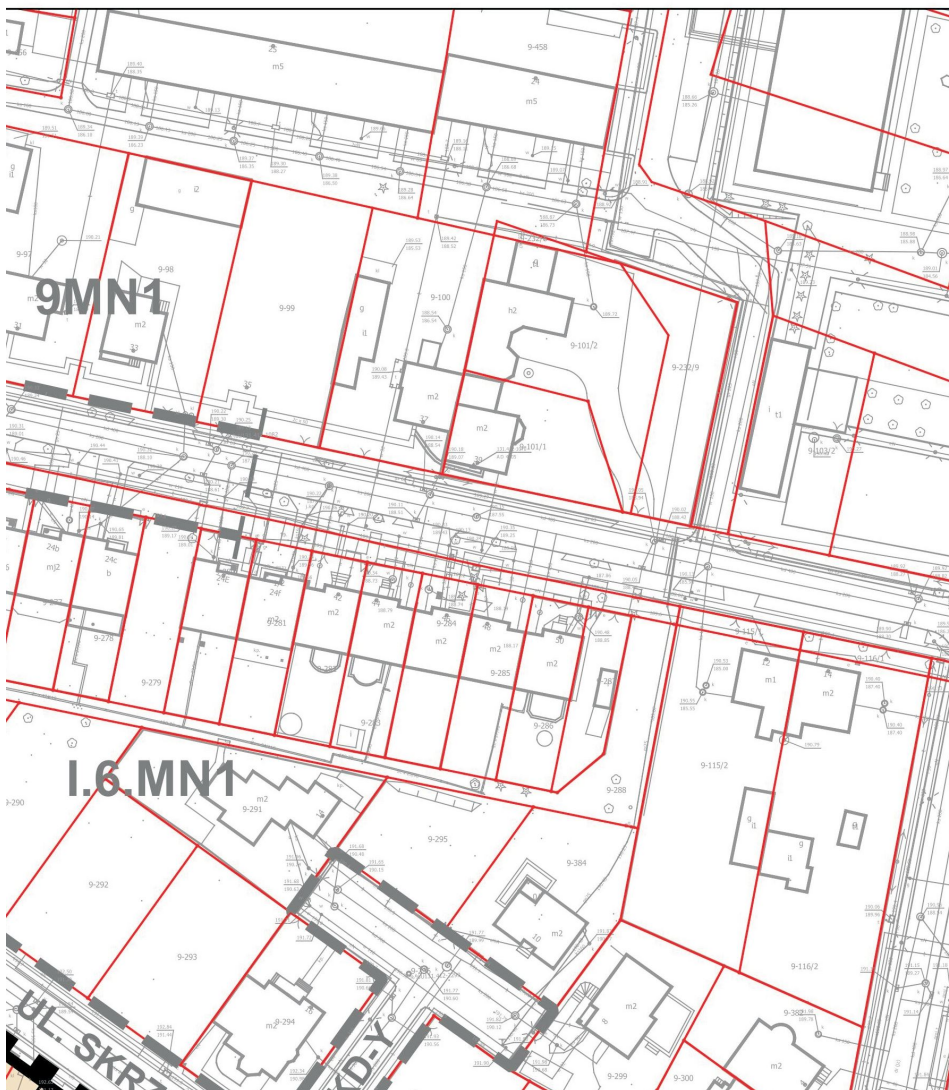
Załącznik nr 1.2 - część nr 2

**niu z dnia 26 maja 2022 r.**

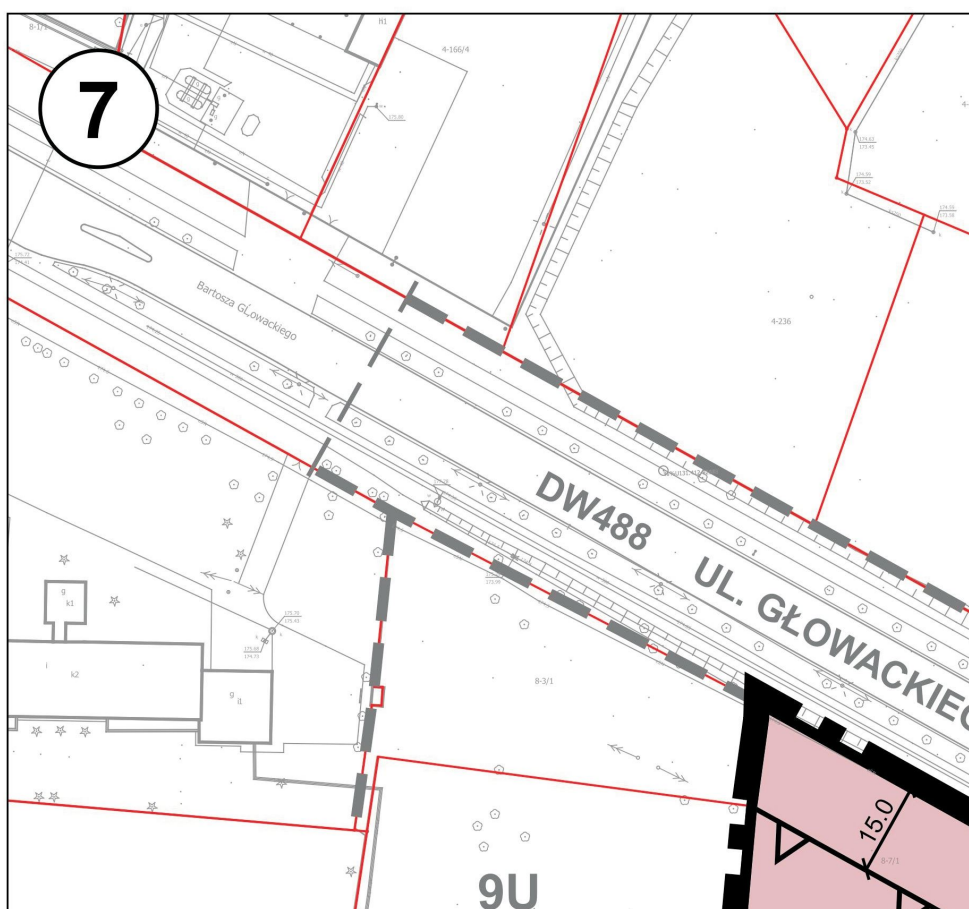
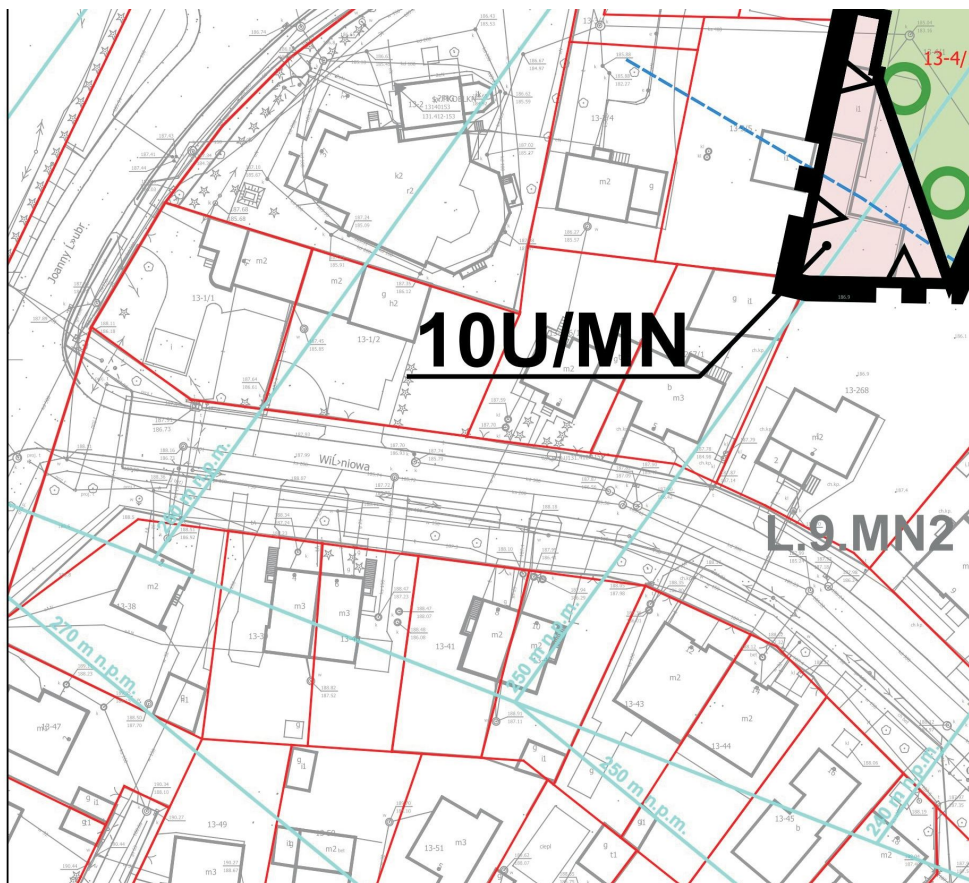




**1:1000**

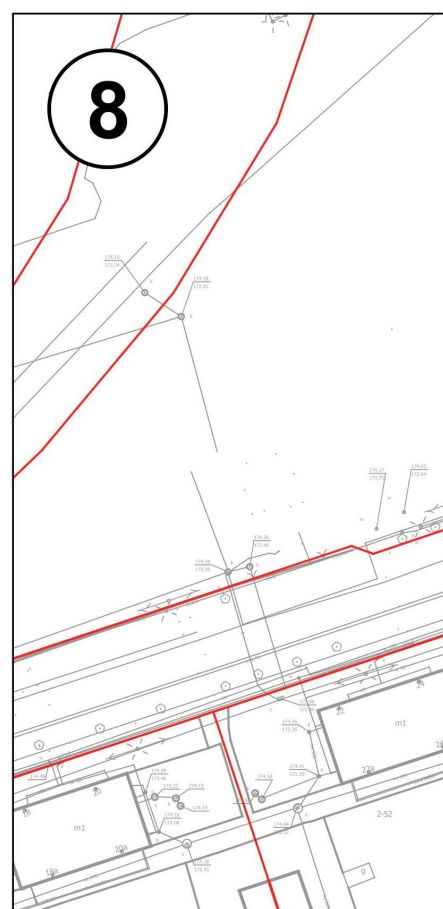
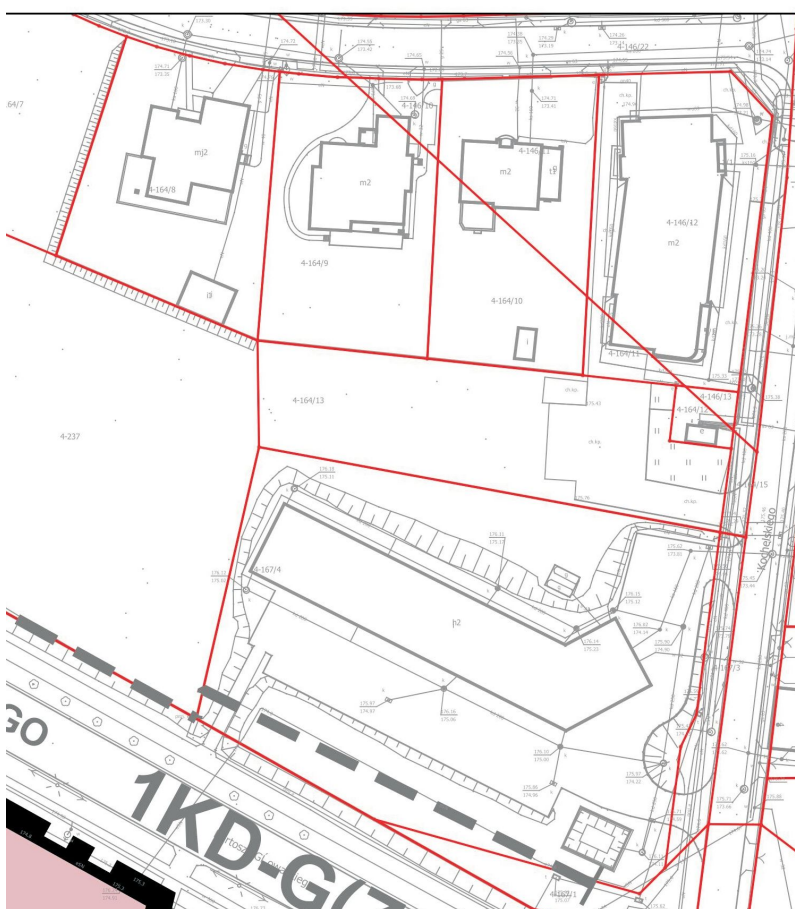
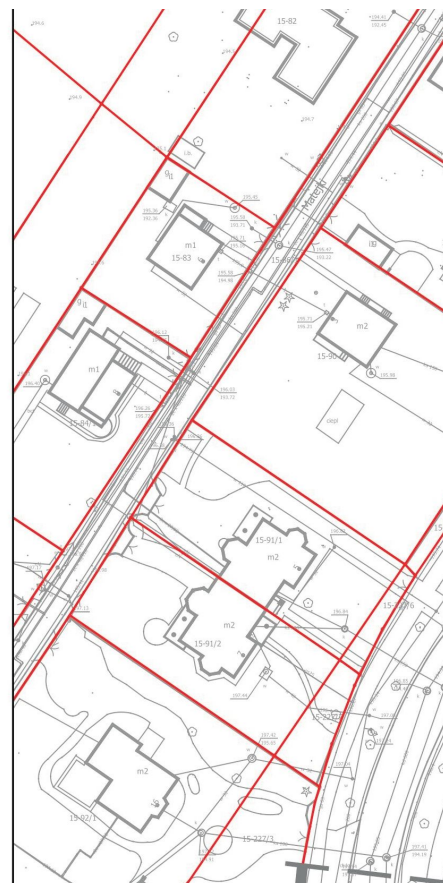
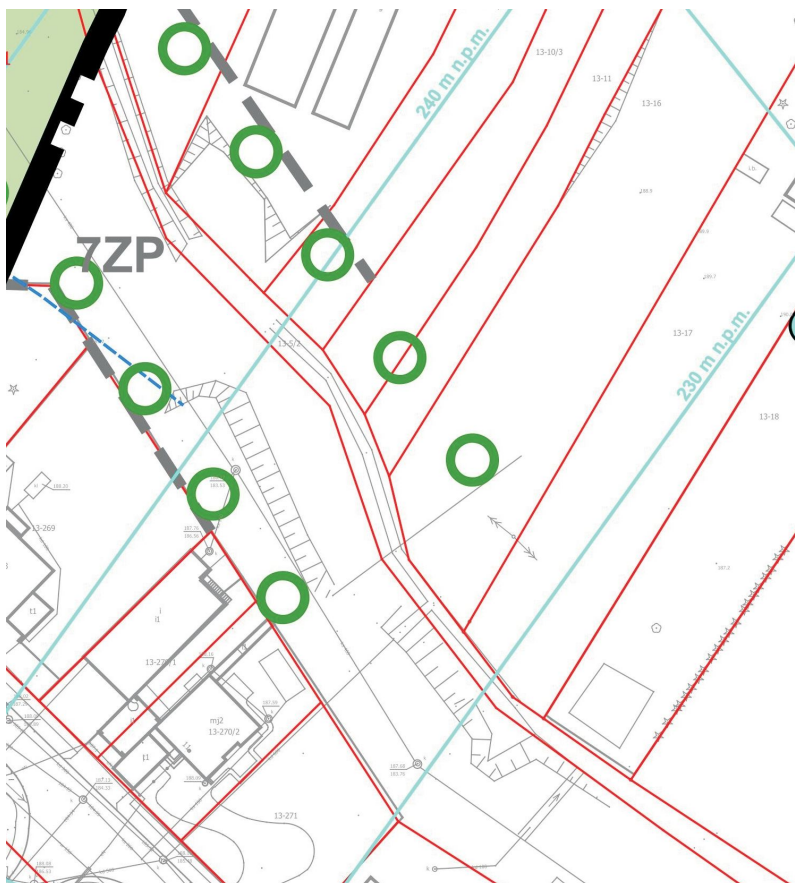


**Załącznik nr 1.2 - część nr 4**



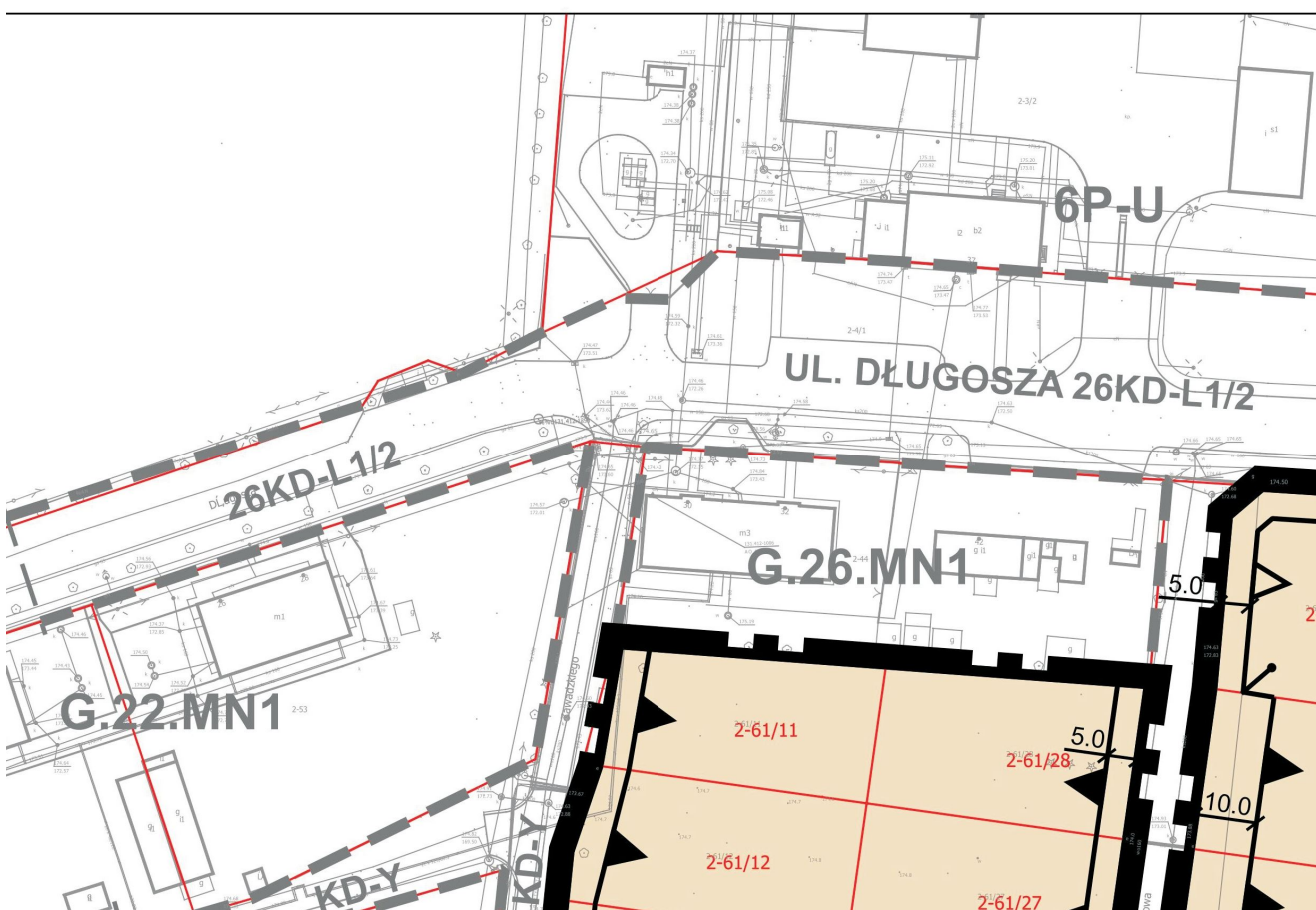
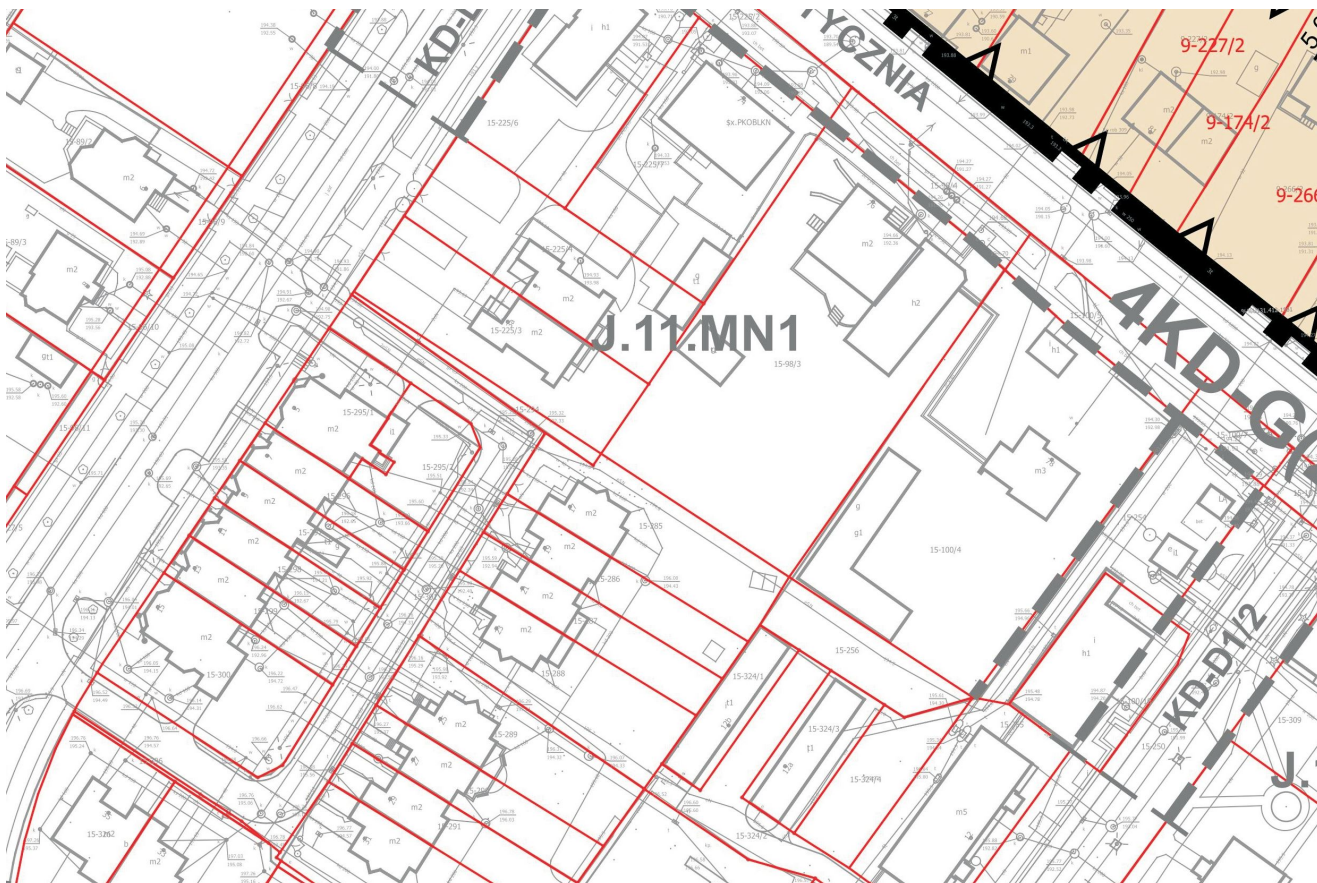
Załącznik nr 1.2 - część nr 5



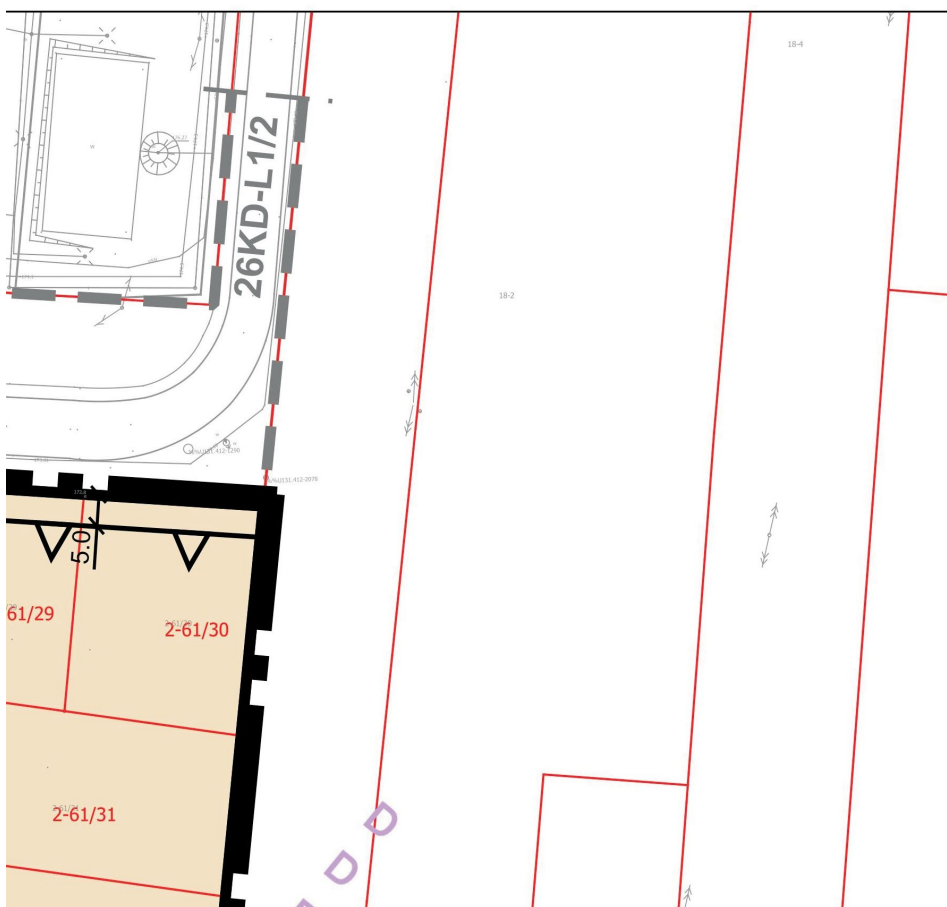
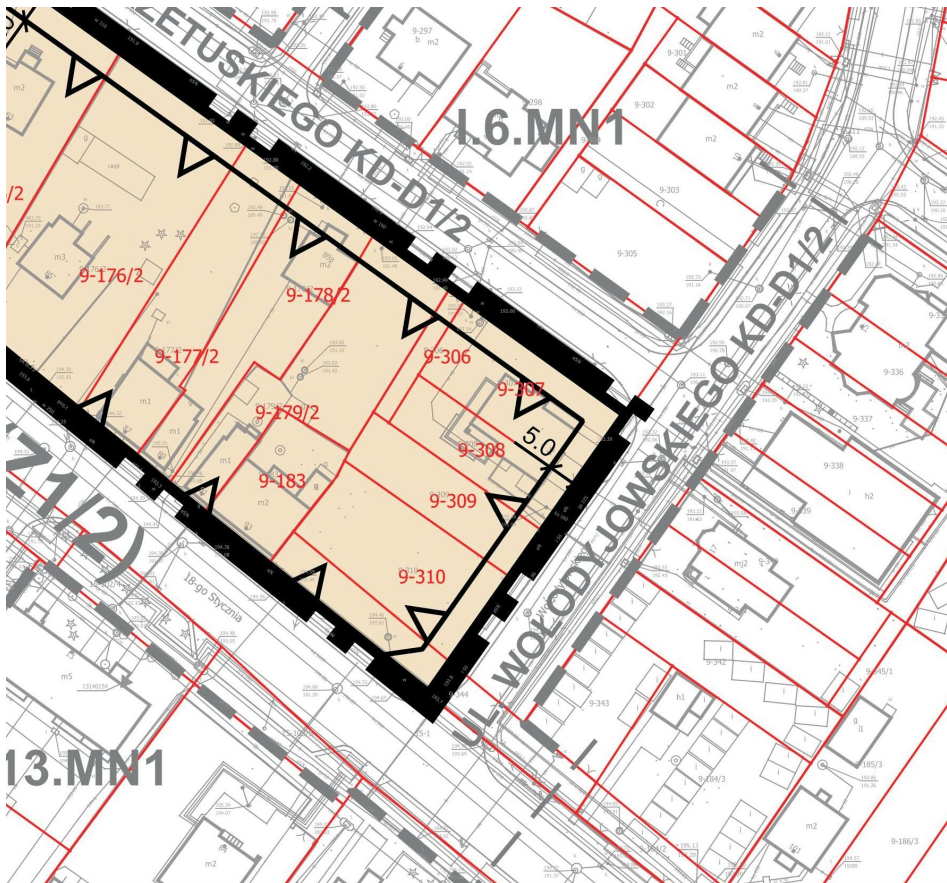


Załącznik nr 1.2 - część nr 6



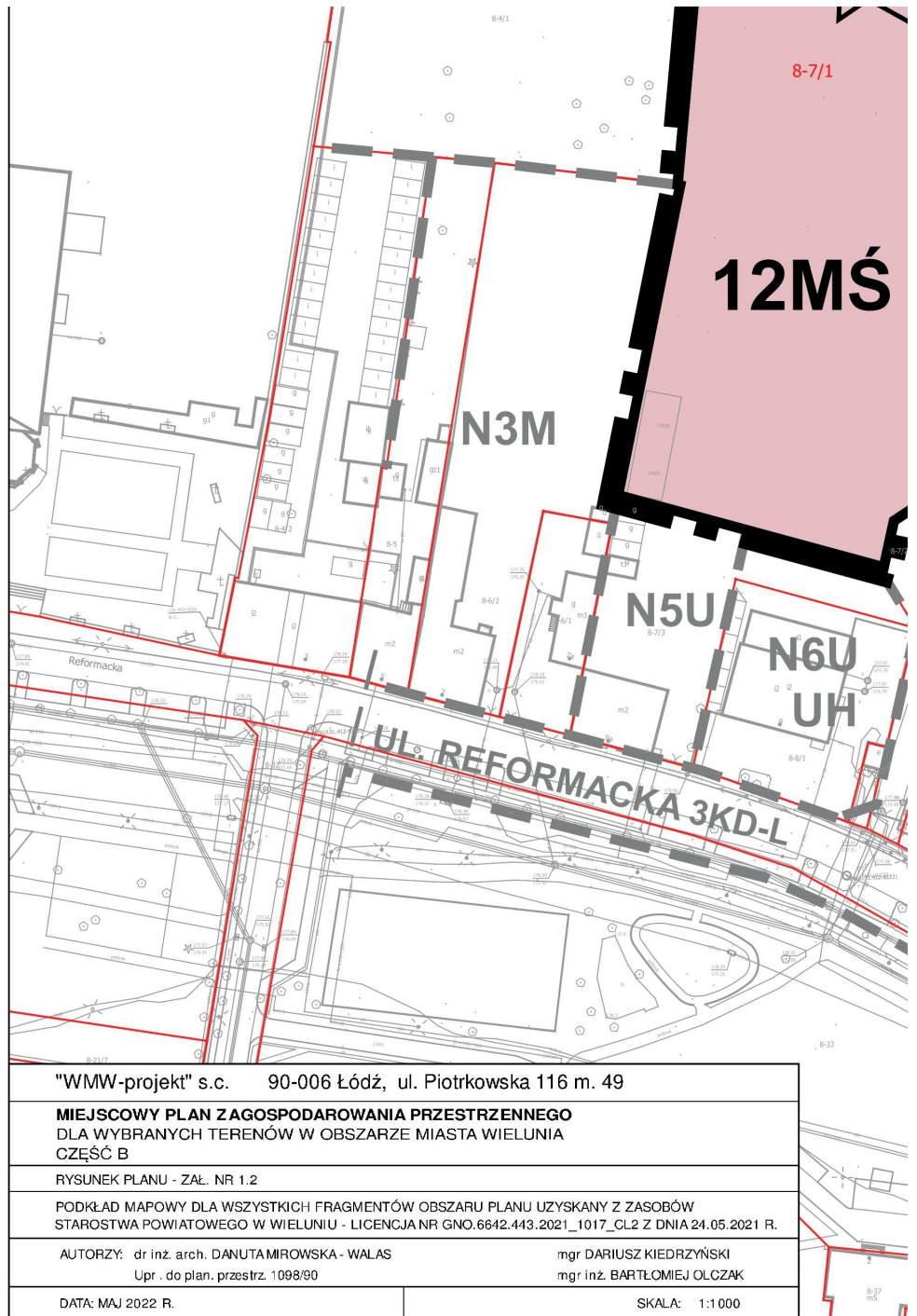


Załącznik nr 1.2 - część nr 7

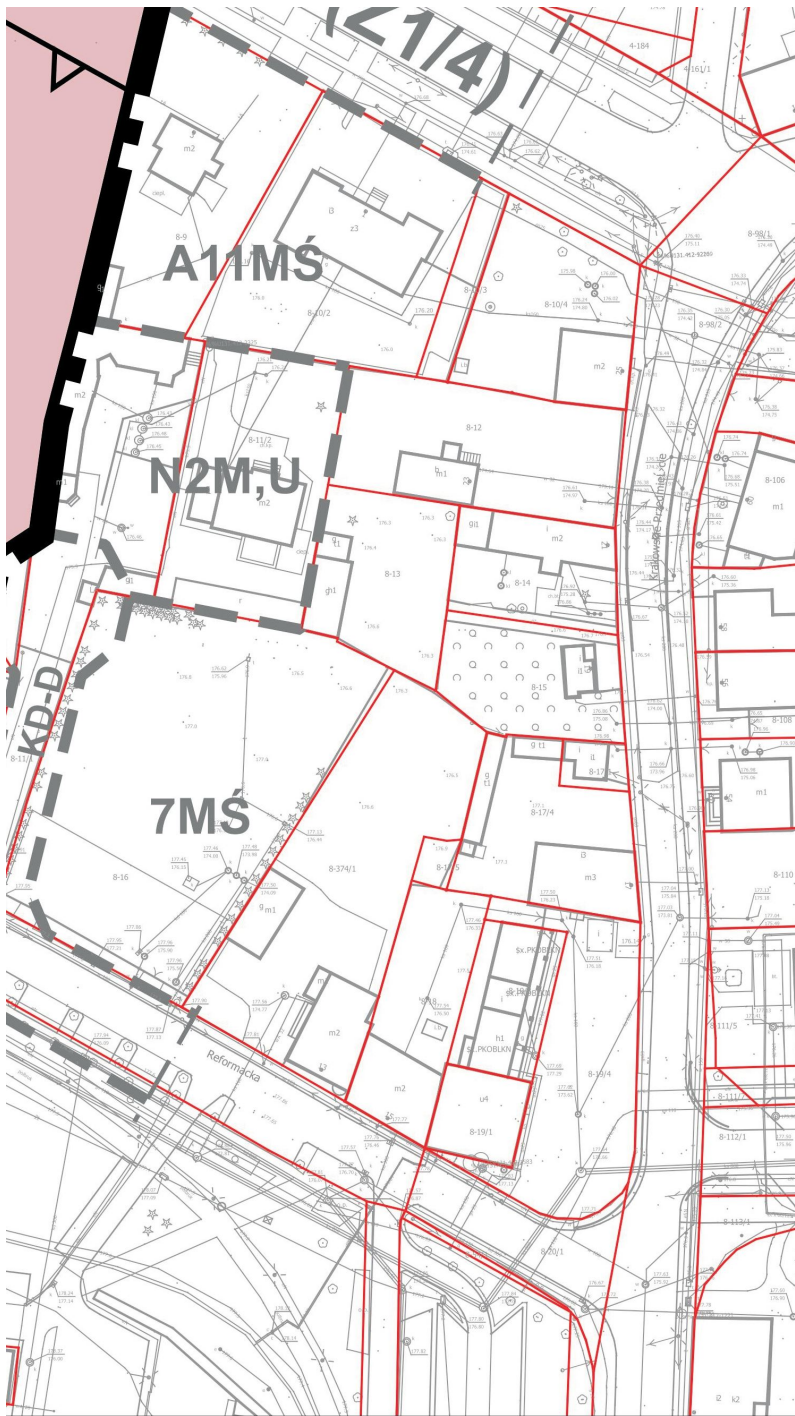


Załącznik nr 1.2 - część nr 8



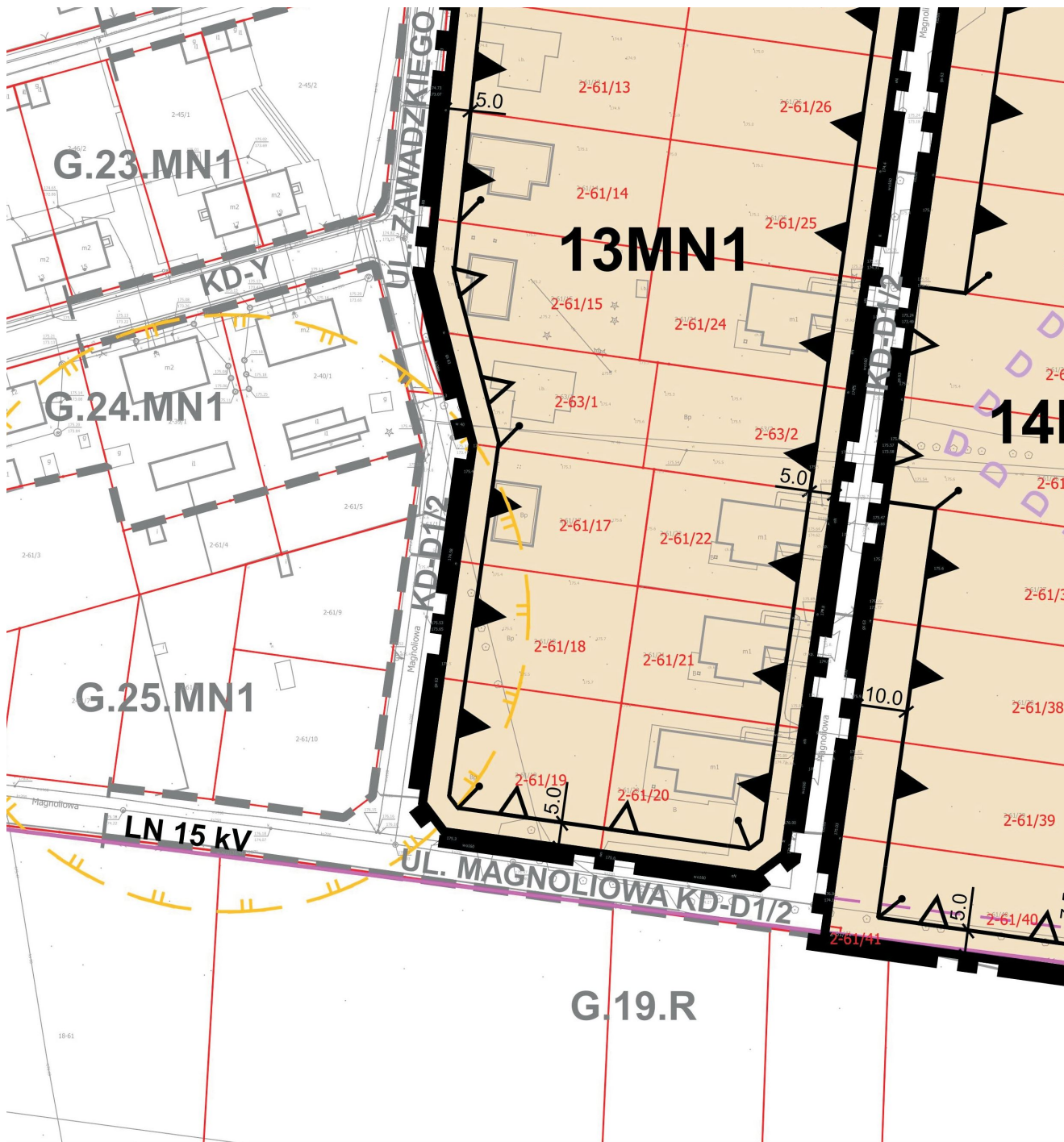


**Załącznik nr 1.2 - część nr 9**

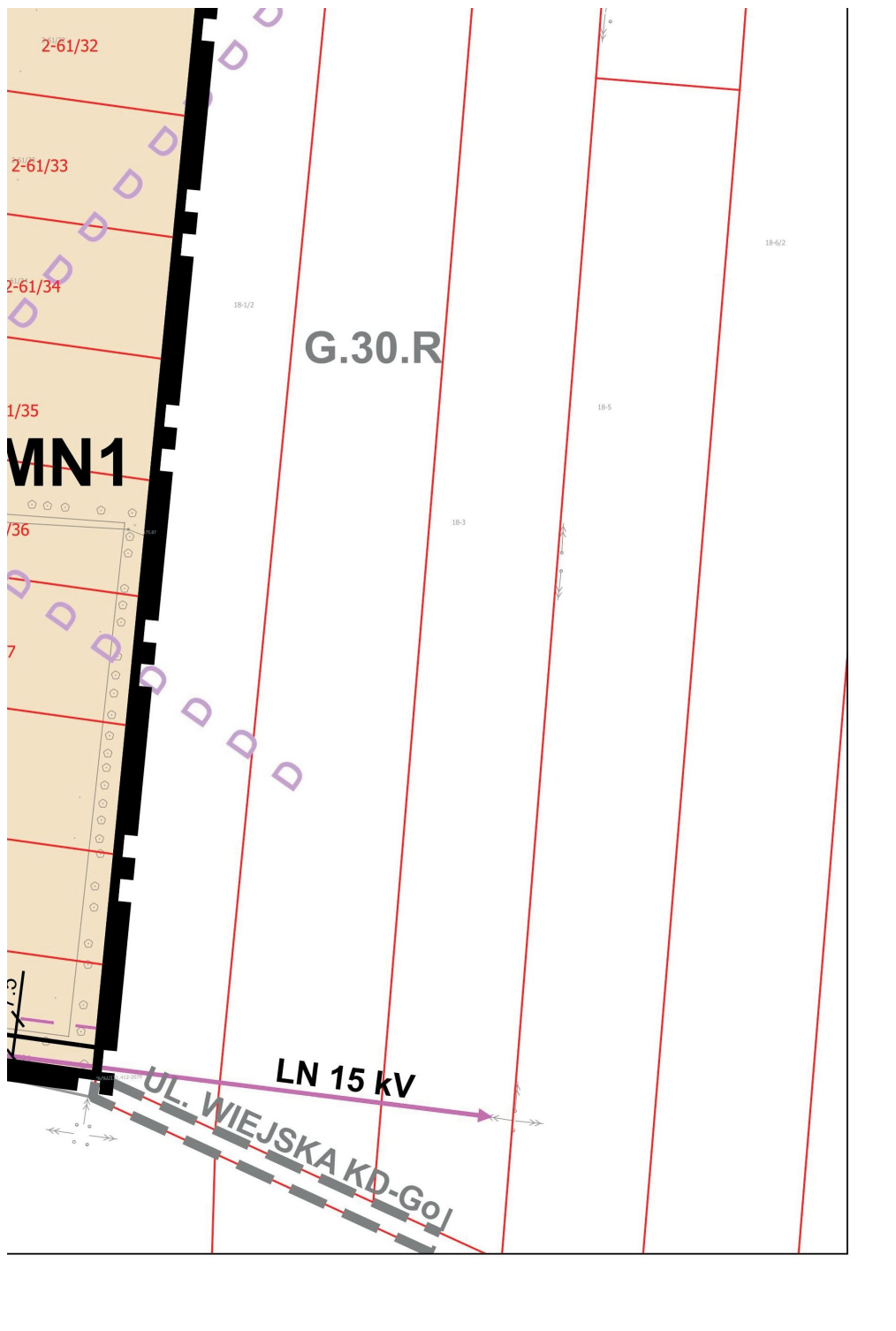


## Załącznik nr 1.2 - część nr 10





Załącznik nr 1.2 - część nr 11



Załącznik nr 1.2 - część nr 12

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### OZNACZENIE TERENÓW

-  NUMER TERENU
-  PRZEZNACZENIE TERENU

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA ŚRÓDMIEJSKA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA TERENY W RAMACH STRUKTUR PRZESTRZENNYCH W FORMIE JEDNORODNYCH OSIEDLI, ZESPOŁÓW ZABUDOWY
-  ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY
-  OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  ZIELEŃ URZĄDZONA
-  LASY
-  DROGI I CIĄGI PUBLICZNE

### ZABUDOWA

-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ

## ZIELEŃ

- STREFA ZIELENI:
-  - DO ZACHOWANIA
-  - DO KSZTAŁTOWANIA WZDŁUŻ RZECI KANAŁ WIELUŃSKI

## WARTOŚCI KULTUROWE

-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ „OW”

## KOMUNIKACJA

-  DROGA WOJEWÓDZKA NR 488 WG OBECNEGO PRZEBIEGU - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)
-  KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:  
Z - DROGA ZBIORCZA  
L - DROGA LOKALNA  
Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY

## INNE

-  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD ISTNIEJĄCEGO ŁADOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW SANITARNYCH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
-  OBREB I NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

### PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

-  PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

## INNE

-  ISTNIEJĄCE ROWY
-  STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY
-  STREFA OCHRONNA OD REGIONALNEJ STACJI HYDROLOGICZNO-METEOROLOGICZNEJ
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE SUROWCÓW MINERALNYCH "WIELUŃ"

## Załącznik nr 1 - legenda

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

| L.p.                      | Nr uwagi do planu | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                 | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga                                           | Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag |                      | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag |                      | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                   |                   |                                                                            |                                                                                             |                                                                                          |                                                                              | Uwaga uwzgl. (+)                                       | Uwaga nie-uwzgl. (-) | Uwaga uwzgl. (+)                                           | Uwaga nie-uwzgl. (-) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.                        | 2.                | 3.                | 4.                                                                         | 5.                                                                                          | 6.                                                                                       | 7.                                                                           | 8.                                                     | 9.                   | 10.                                                        | 11.                  | 12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Pierwsze wyłożenie</b> |                   |                   |                                                                            |                                                                                             |                                                                                          |                                                                              |                                                        |                      |                                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.                        | 1                 | 23.11.2021 r.     | XXX                                                                        | Dla terenów 13MN1 i 14MN1 zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,3 na 0,5. | Nieruchomości położone w graniach terenów o symbolach 13MN1 i 14MN1 przy ul. Magnoliowej | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 13MN1 i 14MN1         |                                                        | -                    |                                                            | -                    | <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Ne LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r., dotyczącej zmiany brzmienia wybranych ustaleń tekstowych dla terenów oznaczonych symbolem MN1 ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalną powierzchnię zabudowy wolnostojącej dla działek o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> – 25%,</li> <li>- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wolnostojącej dla działek o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup> - 0,3.</li> </ul> <p>W celu zachowania spójności ustaleń w mieście dla terenów 13MN1 i 14MN1 ustalono analogiczne wskaźniki. Brak podstaw do ustalenia odrębnych wskaźników.</p> |



|    |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                                                                                |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----|---------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                                                                                |  |   |  |   | Natomiast uszczegółowiono definicję wskaźnika intensywności zabudowy, w taki sposób aby do tej intensywności dla poddasza wliczać tylko powierzchnię użytkową a nie powierzchnię tej kondygnacji w jej obrysie zewnętrznym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. | 2  | 29.12.2021 r. | XXX | Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzasadniane zwiększonym ruchem pojazdów i brakiem miejsc parkingowych oraz na maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%, pozostawienie przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym planem. | Dz. nr ew. 88, 179/19, 180 ul. Traugutta/Grunwaldzka Obręb 3 | Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1U/MN |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Teren objęty projektem planu jest zgodny z uchwałą inicjującą podjętą przez Radę Miejską w Wieluniu – zmiana jego przeznaczenia jest wynikiem wniosku złożonego do Urzędu przez jednego z właścicieli nieruchomości położonej w terenie. Lokalizację usług z zabudową mieszkaniową w pełni uzasadnia położenie terenu na skraju osiedla oraz bezpośrednio przy ul. Traugutta. Zgodnie z projektem planu obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych dla usług w ramach terenu.<br>Maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m nie została zmieniona względem obowiązującego miejscowego planu z 2011 r. Obecne ustalenia dają większe możliwości zagospodarowania terenu, w tym działki po kolejce wąskotorowej. |
| 3. | 3b | 29.12.2021 r. | XXX | Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 11,0 m do sześciu kondygnacji naziemnych oraz zwiększenie wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 do 2,0                                                                                                                                                                                                                                                | Dz. nr ew. 7/1 ul. Głowackiego Obręb 8                       | Teren zabudowy usługowej o symbolu 12U                                                         |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Ustalona wysokość zabudowy jest spójna z wysokością zabudowy na sąsiednich terenach: istniejącej lub ustalonej w obowiązujących miejscowych planach. Postulowana wysokość całkowicie odbiega od tych wartości. W wyniku zgłoszonego postulatu zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5 i ustalono parametry zagospodarowania terenu analogiczne jak dla pobliskiego terenu 7MŚ objętego obowiązującym planem z 2018 r.. Ze względu na sposób zagospodarowania sąsiedztwa i ustaleń obowiązujących planów brak podstaw do uwzględnienia wskaźnika intensywności zabudowy w postulowanej wielkości.                                                                                                 |
| 4. | 3c | 29.12.2021 r. | XXX | Umożliwienie zapewnienia potrzeb parkingowych nie tylko w ramach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dz. nr ew. 7/1 ul.                                           | Teren zabudowy usługowej o                                                                     |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Wielkość terenu 12U i brak na nim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |                                        |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----|---------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |               |     | terenu objętego planem, ale też poprzez wykorzystanie parkingu stanowiącego własność Gminy Wieluń i położonego w bezpośrednim sąsiedztwie (dz. nr ew. 3/1 i 4/1)                                                                  | Głowackiego Obręb 8                    | symbolu 12U                            |  |   |  |   | zabudowy nie stanowią żadnych podstaw do stwierdzenia braku możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych w ustalonych wielkościach w ramach przedmiotowego terenu. Wnioskowane rozwiązanie umożliwiłoby maksymalizację zysków prywatnych ( nowa zabudowa bez pełnego zabezpieczenia potrzeb parkingowych) kosztem obciążeń Gminy (miejsca parkingowe dla ww. zabudowy na parkingu gminnym).                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5. | 4b | 30.12.2021 r. | XXX | Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 11,0 m do sześciu kondygnacji naziemnych oraz zwiększenie wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 do 2,0                                                                     | Dz. nr ew. 7/1 ul. Głowackiego Obręb 8 | Teren zabudowy usługowej o symbolu 12U |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Ustalona wysokość zabudowy jest spójna z wysokością zabudowy na sąsiednich terenach: istniejącej i ustalonej w obowiązujących miejscowych planach. Postulowana wysokość całkowicie odbiega od tych wartości. W wyniku zgłoszonego postulatu zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5 i ustalono parametry zagospodarowania terenu analogiczne jak dla pobliskiego terenu 7MŚ objętego obowiązującym planem z 2018 r.. Ze względu na sposób zagospodarowania sąsiedztwa i ustaleń obowiązujących planów brak podstaw do uwzględnienia wskaźnika intensywności zabudowy w postulowanej wielkości. |
| 6. | 4c | 30.12.2021 r. | XXX | Umożliwienie zapewnienia potrzeb parkingowych nie tylko w ramach terenu objętego planem, ale też poprzez wykorzystanie parkingu stanowiącego własność Gminy Wieluń i położonego w bezpośrednim sąsiedztwie (dz. nr ew. 3/1 i 4/1) | Dz. nr ew. 7/1 ul. Głowackiego Obręb 8 | Teren zabudowy usługowej o symbolu 12U |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Wielkość terenu 12U i brak na nim zabudowy nie stanowią żadnych podstaw do stwierdzenia niemożności zaspokojenia potrzeb parkingowych w ustalonych wielkościach w ramach przedmiotowego terenu. Wnioskowane rozwiązanie umożliwiłoby maksymalizację zysków prywatnych (nowa zabudowa bez pełnego zabezpieczenia potrzeb parkingowych) kosztem obciążeń Gminy (miejsca parkingowe dla ww. zabudowy na parkingu gminnym).                                                                                                                                                                                  |
| 7. | 5b | 30.12.2021 r. | XXX | Wprowadzenie zapisów umożliwiających wymianę oraz rozbiorę istniejącej zabudowy na                                                                                                                                                | Dz. nr ew. 231/2, 232/1, 232/2, 233    | Teren zabudowy usługowej o symbolu 4U  |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Ustalenia projektu planu odnoszą się do działań związanych z                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |                                       |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |               |     | terenie całej nieruchomości (w tym również od strony ul. Mokrej) bez konieczności jednoczesnego lokalizowania nowego budynku „na zasadzie zastąpienia nim istniejącego”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ul.<br>Sieradzka/Mo<br>kra<br>Obręb 7                                              |                                       |  |   |   | przekształcaniem istniejącej zabudowy lub określeniem warunków dla projektowanej zabudowy. Brak nakazu zachowania konkretnych budynków jest równoznaczny z brakiem jakichkolwiek ograniczeń dotyczących rozbiórki obiektów na przedmiotowej nieruchomości. Tym samym projekt planu w żaden sposób nie warunkuje rozbiórki żadnego budynku lokalizacją nowego na zasadzie zastąpienia nim istniejącego. Natomiast ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Mokrej (stanowiąca przedłużenie frontowej linii zabudowy na sąsiadującej od wschodu działce) oznacza wykluczenie wymiany istniejącego budynku, który części jest położony poza tą linią. Projekt planu określa zakres dopuszczalnych działań dla ww. budynku, które umożliwiają jego funkcjonowanie, w tym rozbudowę.                                                 |
| 8. | 5c | 30.12.2021 r. | XXX | Zmiana brzmienia paragrafu 20 ust.1 pkt 5 tekstu projektu planu: 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” poprzez doprecyzowanie w sposób, który pozwoli na ustalenie czy ostatnie ww. sformułowanie należy odnosić tylko do „wymiany” czy również do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz jakie konkretnie parametry mają zostać zachowane oraz czy ma to dotyczyć wyłącznie wymiany, czy również prowadzenia innych robót budowlanych na nieruchomości. | Dz. nr ew.<br>231/2, 232/1,<br>232/2, 233<br>ul.<br>Sieradzka/Mo<br>kra<br>Obręb 7 | Teren zabudowy usługowej o symbolu 4U |  | - | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Kwestionowany zapis ma charakter standardowy i w analogicznym brzmieniu zastosowany w wielu obowiązujących planach w gminie nie budził wątpliwości interpretacyjnych. Dla zachowania spójności dokumentów i wewnętrznej spójności projektu planu brak zasadności do dla całkowitej zmiany brzmienia wskazanego zapisu.<br>Jednak wobec zgłoszonych wątpliwości w celu uczynienia, że warunki zawarte w § 20 ust.1 pkt 5 tekstu odnoszą się do całego katalogu działań dla istniejącej zabudowy (przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany) skorygowano w ww. zapisie interpunkcję oraz rozszerzono wskazany zapis.<br>W odniesieniu do wątpliwości dotyczących parametrów dla zmienianej istniejącej zabudowy należy wyjaśnić, iż zgodnie z ust.1 pkt 5 dla całego ww. katalogu działań obowiązują takie same |

|     |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                       |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----|---------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                       |  |   |  |   | warunki jak dla projektowanej zabudowy, które są jednoznacznie określone w ust.1 pkt. 6. Dopuszcza się wyjątek od tej reguły, w sytuacji gdy parametry są inne (tj. sprzeczne z tymi ustalonymi dla nowej zabudowy). Uwzględniając, iż parametry oznaczają wielkości jednoznacznie określone jednostkami miary np. w metrach, stopniach nie ma żadnych wątpliwości, do których wielkości z wymienionych ust.1 pkt. 6 odnosi się zapis w ust.1 pkt 5. Powyższe oznacza, iż np. rozbudowa budynku wyższego niż ustalona wysokość projektowanej zabudowy nie oznacza konieczności dostosowania jego wysokości do tej ustalonej dla projektowanej zabudowy.                                                                                                                                                                                                                       |
| 9.  | 5d | 30.12.2021 r. | XXX | Zmiana umożliwiająca zabudowę nieruchomości od strony ul. Mokrej na dotychczasowych warunkach, w szczególności poprzez usunięcie wyznaczonej linii zabudowy, bądź zrównanie jej z północną granicą nieruchomości. | Dz. nr ew. 231/2, 232/1, 232/2, 233 ul. Sieradzka/Mo kra Obręb 7 | Teren zabudowy usługowej o symbolu 4U |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Usunięcie wskazanej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest niezgodne z przepisami. Również brak uzasadnienia dla proponowanego ustalenia ww. linii na północnej granicy nieruchomości – linii rozgraniczającej ulicy. Zgodnie z dotychczasowym planem obowiązywało zachowanie budynku przy ul. Mokrej, co uwzględniła ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy. Obecnie zgodnie z wnioskiem złożonym do projektu planu dopuszczono rozbiórkę ww. obiektu i w związku z powyższym w celu zachowania ładu przestrzennego nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono analogicznie jak dla budynków usytuowanych po obydwu stronach ul. Mokrej – wszystkie są odsunięte od ulicy, co jest uzasadnione jej niewielką szerokością. Zagospodarowanie sąsiedztwa w żaden sposób nie uzasadnia lokalizacji nowej zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy. |
| 10. | 5e | 30.12.2021 r. | XXX | Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 50% na 85% powierzchni nieruchomości                                                                                                                               | Dz. nr ew. 231/2, 232/1, 232/2, 233 ul. Sieradzka/Mo             | Teren zabudowy usługowej o symbolu 4U |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Położenie przedmiotowej nieruchomości, jej wielkość oraz charakter zagospodarowania jej sąsiedztwa (tylko niewielka część                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                         |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                              |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|----|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|---|--|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | kra<br>Obręb 7                        |                                                              |  |   |  |   | frontu nieruchomości przylega do zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Sieradzkiej, pozostała przeważająca część stanowi uzupełnienie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Mokrej) w żaden sposób nie uzasadnia dopuszczenia tak wysokiej maksymalnej powierzchni zabudowy. Zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 60%, oraz wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5 tj. wysokości jakie ustalał dotychczas obowiązujący plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Drugie wyłożenie</b> |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                              |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11.                     | 1a | 21.03.2022 r. | XXX | Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 60% na 75% powierzchni nieruchomości oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,5 do 2,5.                                                                                                                                                                                                                                     | dz. 231/2, 232/1, 232/2, 233, Obręb 7 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 4MŚ |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>W wyniku uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w której wnioskowano o maksymalną powierzchnię zabudowy 85%, po przeprowadzonej analizie ww. wskaźnik zwiększono do 60% oraz dodatkowo zwiększono o połowę maksymalną intensywność zabudowy do 1,5 tj. wartość jaką ustalał dotychczas obowiązujący plan.<br>Położenie przedmiotowej nieruchomości, jej wielkość oraz charakter zagospodarowania jej sąsiedztwa (tylko niewielka część frontu nieruchomości przylega do zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Sieradzkiej, pozostała przeważająca część stanowi uzupełnienie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Mokrej) w żaden sposób nie uzasadnia dopuszczenia wnioskowanych tak wysokich wskaźników i tak intensywności zabudowy. |
| 12.                     | 1b | 21.03.2022 r. | XXX | Wątpliwości dotyczące treści §18 ust. 1 pkt 5 w zw. z §18 ust. 2 pkt 1 lit. I i wniosek o zmianę sformułowania „w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy” na „(w zakresie w jakim ustalenia te nie są sprzeczne z aktualnymi parametrami istniejącej zabudowy)” oraz dodanie w §18 ust. 2 pkt 1 lit. I po słowach: „.... zgodnie z ustaleniami dla projektowanej | dz. 231/2, 232/1, 232/2, 233, Obręb 7 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 4MŚ |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Wnioskodawca przyznaje, że w wyniku rozpatrzenia uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotyczącej doprecyzowania wskazanego zapisu, skorygowano interpunkcję, uściślono i rozszerzono jego treść. Również wykładnia zapisu zamieszczona w wyjaśnieniu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|     |    |               |     |                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                              |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|---|--|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |    |               |     | zabudowy sformułowania „(w zakresie w jakim ustalenia te nie są sprzeczne z aktualnymi parametrami istniejącej zabudowy”                                                                          |                                       |                                                              |  |   |  |   | dotyczącym rozpatrzenia uwagi nie budzi wątpliwości Wnioskodawcy. Natomiast wobec ciągłych - wątpliwości, że ze sformułowania „w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy” nie wynika jednoznacznie możliwość zachowania parametrów istniejącej zabudowy w obecnej uwadze wnosi o dalsze przerebadanie ustalenia, teraz według własnej propozycji, a także jego uwzględnienie w §18 ust. 2 pkt 1 lit. l. Ponownie należy wskazać, że kwestionowane sformułowanie ma charakter standardowy i w analogicznym brzmieniu zastosowane w wielu obowiązujących planach w gminie nie budziło wątpliwości interpretacyjnych. Dla zachowania spójności dokumentów i wewnętrznej spójności tego projektu planu brak zasadności dla wprowadzenia odrębnego brzmienia wskazanego zapisu. Należy także podkreślić, że rozpatrzenie uwag, w tym zawierającej wykładnię organu niebudzącą zgodnie z obecną uwagą wątpliwości Wnioskodawcy, stanowi integralną część uchwały Rady Miejskiej – tekstu planu – jej załącznik nr 2 podlegający publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. |
| 13. | 1c | 21.03.2022 r. | XXX | Wątpliwości dotyczące możliwości dokonania rozbiórki istniejącej zabudowy i ponowny wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających rozbiórkę istniejącej zabudowy na terenie całej nieruchomości. | dz. 231/2, 232/1, 232/2, 233, Obręb 7 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 4MŚ |  | - |  | - | <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zgłoszone zagadnienie było przedmiotem rozpatrzenia uwagi złożonej w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.</p> <p>Należy powtórzyć, że ustalenia projektu planu odnoszą się do działań związanych z przekształcaniem istniejącej zabudowy lub określeniem warunków dla projektowanej zabudowy. Brak nakazu zachowania konkretnych budynków jest równoznaczny z brakiem jakichkolwiek ograniczeń</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|     |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                              |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|----|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|---|--|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |    |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                              |  |   |  |   | dotyczących rozbiórki obiektów na przedmiotowej nieruchomości. Należy także podkreślić, że rozpatrzenie uwag, w tym zawierającej wykładnię organu którą zgodnie z obecną uwaga podziela Wnioskodawca, stanowi integralną część uchwały – tekstu planu – jej załącznik nr 2 podlegający publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14. | Id | 21.03.2022 r. | XXX | Ponowny wniosek o zmianę umożliwiającą zabudowę nieruchomości od strony ul. Mokrej na zasadach dotychczasowych, w szczególności poprzez usunięcie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, bądź zrównanie jej z północną granicą nieruchomości. | dz. 231/2, 232/1, 232/2, 233, Obręb 7 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 4MŚ |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Zgłoszone zagadnienie było przedmiotem rozpatrzenia uwagi złożonej w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponownie należy powtórzyć, że usunięcie wskazanej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest niezgodne z przepisami. Również brak uzasadnienia dla proponowanego ustalenia ww. linii na północnej granicy nieruchomości – linii rozgraniczającej ulicy. Zgodnie z dotychczasowym planem obowiązywało zachowanie budynku przy ul. Mokrej, co uwzględniała ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy. Zgodnie z wnioskiem złożonym do projektu planu dopuszczono rozbiórkę ww. obiektu i w związku z powyższym w celu zachowania ładu przestrzennego nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono analogicznie jak dla budynków usytuowanych po obydwu stronach ul. Mokrej – wszystkie są odsunięte od ulicy, co jest uzasadnione jej niewielką szerokością. Zagospodarowanie sąsiedztwa w żaden sposób nie uzasadnia lokalizacji nowej zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy. |
| 15. | Ie | 21.03.2022 r. | XXX | Ponowny wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających wymianę istniejącej zabudowy na terenie całej nieruchomości (w tym również od strony ul. Mokrej).                                                                                             | dz. 231/2, 232/1, 232/2, 233, Obręb 7 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 4MŚ |  | - |  | - | <b>Uwaga nieuwzględniona</b><br>Zgłoszone zagadnienie było przedmiotem rozpatrzenia uwagi złożonej w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponownie należy wskazać, że ustalona nieprzekraczalna linia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|     |   |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                                               |  |   |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |   |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                                               |  |   |  |   | zabudowy od strony ul. Mokrej (stanowiąca przedłużenie frontowej linii zabudowy na sąsiadującej od wschodu działce) oznacza wykluczenie wymiany istniejącego budynku, który jest w części położony poza tą linią, rozumianej jako jego odtworzenie w obecnym obrysie. Projekt planu określa zakres dopuszczalnych działań dla istniejącego budynku, które umożliwiają jego funkcjonowanie, w tym rozbudowę. Zgodnie z wyjaśnieniami w lit. d ustalenia planu dopuszczają rozbiórkę przedmiotowego budynku, ale nowa inwestycja musi uwzględniać nieprzekraczalną linię zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16. | 2 | 22.03.2022 r. | XXX | Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej w formie planowanego zespołu budynków mieszkalnych składającego się z dwóch lub trzech 4 kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych o podwyższonym standardzie architektury z parkingiem podziemnym wnioskowanie o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 11,0 m do 14,0 m oraz umożliwienie realizacji dachów płaskich tak jak dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej. | dz. 7/1, 7/2 ul. Głowackiego Obręb 8 | Teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony w planie symbolem 12MŚ |  | - |  | - | <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zagadnienie dotyczące zwiększenia wysokości zabudowy było przedmiotem rozpatrzenia dwóch uwag złożonych w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.</p> <p>Ponownie należy wskazać, że ustalona wysokość zabudowy jest spójna z wysokością zabudowy na sąsiednich terenach: istniejącej i ustalonej w obowiązujących miejscowych planach zatwierdzonych uchwałami: XLI/427/2006, LVI/538/18, X/177/19.</p> <p>Powyższe dotyczy zabudowy wzdłuż ulic Głowackiego, Reformackiej oraz Starego Miasta. Zarówno w stanie istniejącym jak i w ustaleniach dla projektowanej zabudowy maksymalna wysokość budynków jest równoznaczna z 3 kondygnacjami.</p> <p>Wnioskowana wysokość równa 4 kondygnacjom przy ustalonych wysokich parametrach: powierzchni zabudowy i wskaźniku intensywności (zwiększonym do 1,5 w wyniku zgłoszonej uwagi w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu) umożliwi realizację bloków wielorodzinnych pod względem skali dominujących nad otoczeniem tj. budynków o</p> |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>wielkości brył całkowicie odbiegającej i nienawiązującej do charakteru i skali zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie (zabudowa jednorodzinna, zabudowa pierzejowa przy ul. Reformackiej), jak i na pobliskim Starym Mieście oraz zasłaniających wgląd na Stare Miasto. Natomiast w odniesieniu do planowanej zabudowy doprecyzowano dopuszczalny zakres tolerancji kształtowania dachów budynków tak, aby w większym stopniu ujednolicić kształtowanie brył budynków bez względu na ich funkcję.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 503), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 559, 583), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1672, 1901, 1927, z 2022 poz. 646, 655), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1899), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270, z 2022 poz. 583, 655), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu nie będzie wiązała się z wydatkami obciążającymi budżet Gminy – wszystkie tereny wchodzące w skład obszaru projektu planu posiadają dostęp zarówno do dróg i ciągów publicznych, jak i do podstawowych mediów (w tym, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej i elektroenergetycznej). Dla potrzeb niniejszego projektu planu nie było potrzeby dokonywania poszerzeń istniejących dróg publicznych, co przełożyło się na brak konieczności wykupu gruntów pod ten cel. Nie wyznaczono także nowych dróg czy ciągów publicznych. Drogi wskazane na rysunku projektu planu wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, koszt ich realizacji został szczegółowo oszacowany w sporządzonych dla ich potrzeb prognoz skutków finansowych. Wyznaczenie w projekcie planu fragmentu drogi lokalnej o symbolu 3KD-L (ul. Mokra) wynika wyłącznie z konieczności uwzględnienia stanu istniejącego zagospodarowania tej części dz. nr ew. 231/1 (faktyczny przebieg drogi).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/812/2022

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia – część B – sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana 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. Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r. dokonano podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia na dwie odrębne części: część A, która zgodnie z załącznikiem graficznym obejmuje wyłącznie teren Szkoły Podstawowej Nr 5 przy ul. Traugutta 38 oraz część B, która obejmuje pozostałe tereny ujęte w §1 pkt 2 przedmiotowej uchwały i których granice wskazano na pozostałych załącznikach graficznych załączonych do tej uchwały. Dodatkowo, na podstawie §2 uchwały Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r. z obszaru objętego planem wyłączono teren przy ul. Sadowej, który ujęty był na załączniku nr 2 do uchwały inicjującej Nr XLIV/589/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. Celem ww. podziału było umożliwienie odrębnego procedowania części A obejmującej gminną inwestycję publiczną i części B obejmującej kilka terenów o zróżnicowanym zagospodarowaniu, dla których procedura formalna ze znaczącym prawdopodobieństwem może trwać dłużej.

Projekt miejscowego planu będący przedmiotem uchwały, dla której sporządza się niniejsze uzasadnienie dotyczy opisaney powyżej części B.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia położone w rejonach: ulic: Traugutta (przy ul. Grunwaldzkiej i Młodzieżowej); Sieradzkiej (przy ul. Mokrej); ulicy Wojska Polskiego (w rejonie zachodniej granicy miasta); ulicy Olchowej (przy targowisku miejskim); ulicy J. Żubr (przy rzece Kanał Wieluński); ulic: T. Kościuszki – Skrzetuskiego – 18. Stycznia; ulic: Głowackiego – Reformacka; ulic: Magnoliowa – Zawadzkiego – Długosza.

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.

Dla poszczególnych fragmentów wchodzących w skład obszaru planu aktualnie obowiązuje: miejscowy plan 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); miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony 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); miejscowy plan 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); miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/465/2014 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732); miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą nr XXXIX/390/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3214); miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3752).

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski dotyczące planowanych zamierzeń inwestycyjnych, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oznaczone symbolem MŚ, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym: tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów zabudowy oznaczone symbolem MN1; zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN; zabudowy usługowej oznaczona symbolem U; zabudowy usług oświaty oznaczona symbolem UO; obsługi komunikacji samochodowej oznaczona symbolem KS; zieleni urządzonej oznaczona symbolem ZP; lasów oznaczone symbolem ZL; dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: strefy zieleni do zachowania, strefy zieleni do kształtowania wzdłuż rzeki Kanał Wieluński, ochronę zieleni leśnej, obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 3KS, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. 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. Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych (inwestycje celu publicznego) ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2UO, 9ZP, 5ZL oraz dla terenów dróg i ciągów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-G(Z1/2), 2KD-Z1/2, 3KD-L1/2, 4KD-Y, 5KD-Y nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącej 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 2022 poz. 503).

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MŚ, 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, U/MN, 20% dla terenu o symbolu na rysunku planu KS.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: teren zabudowy usług oświaty, tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§15, §25 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną,



energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§16 tekstu planu).

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 5 uwag oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z rozpatrzeniem tych uwag przez Burmistrza Wielunia projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 2 uwagi oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Projekt nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń. Tereny wchodzące w skład obszaru planu są położone w wykształconej tkance miejskiej, z wyłączeniem terenu o symbolu 5ZL, który położony jest przy zachodniej granicy miasta, jednak w zasięgu miejskich mediów oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XX/218/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 marca 2016 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb – planowanych zamierzeń.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń mogą obciążać budżet gminy – plan zakłada m.in. zmianę funkcji podstawowej wybranych terenów.

W związku z ustaleniami planu, budżet gminy będzie zasilany dodatkowym wpływem z tytułu podatku od nieruchomości.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.