

**UCHWAŁA NR LXVII/844/22
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 1 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
w obrębie Jodłowiec**

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, 1005, 1079), w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/696/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowiec, 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowiec, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 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 w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Wieluniu 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu Jodłowiec, a jego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona terenów rolniczych współtworzących system ekologiczny gminy i stanowiących fragment obrębu Jodłowiec.

§ 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wrysem ze zmiany studium;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;

- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od ww. sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 13) **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) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

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 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 terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania – dla terenów otwartych współtworzących system ekologiczny gminy określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające ochronę przed urbanizacją;
- 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) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E) 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;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - a) AZP 77-44/31 ślad osadnictwa, kultura przeworska, rzym; ślad osadnictwa, kultura polska, XVI-XVII w., wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (w granicach obszaru objętego planem – fragment stanowiska),
 - b) AZP 77-44/29 ślad osadnictwa, kultura przeworska, rzym, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- c) AZP 77-44/32 ślad osadnictwa, kultura przeworska, rzym; ślad osadnictwa, kultura polska, XV-XVI w., wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej wyróżnione na rysunku planu – strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą tereny domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych;
- 4) dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny 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 ukształtowania;
- 2) terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenu, o którym mowa w pkt 2, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem ustalonym w Rozdziale 3;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 11. Ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem nie ustala się **parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**.

§ 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania: sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem nie ustala się **sposobu oraz terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) wysokiego napięcia 110 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 pkt 4 lit. b, d;
- 2) średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 pkt 4 lit. c, d, e.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez istniejące drogi i ciągi publiczne: drogę klasy lokalnej (KD-L) zapewniającą powiązanie z układem drogowym gminy i dojazdy gospodarcze (KD-Go) zapewniające bezpośrednią obsługę pól oraz poprzez drogi publiczne i dojazdy gospodarcze położone poza obszarem objętym planem;
- 2) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów i charakter zagospodarowania odstępuje się od określania wielkości minimalnych wskaźników w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych oraz nie przewiduje się

realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę do celów konsumpcyjnych i użytkowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się wyposażenia obszaru w zakresie odprowadzania ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) 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),
 - b) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dwutorowej 110 kV relacji: Wieluń – Trębaczew obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),
 - c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. b, c obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - e) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej, o której mowa w lit. c, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą oraz w gaz**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w energię ciepłą oraz w gaz;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się realizacji sieci i zaopatrzenia w stacjonarne łącza;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie ustala się obowiązku zbiórki odpadów komunalnych.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 2) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**;
- 3) dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**;
- 4) wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;
- 5) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania.

3. Sposób zagospodarowania dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b,
 - c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny,
 - d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RŁ, 2RŁ, 3RŁ, 4RŁ, 5RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b, c,
 - c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny, za wyjątkiem realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt 1, lit. b,
 - d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZLd, 2ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania: obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania: obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

- 1) **KD-L** – droga lokalna;
- 2) **KD-Go** – dojazdy gospodarcze.

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 i ciągów publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L**:
 - a) droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
- 2) dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Go** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,1 m do 10,5 m;
- 3) dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Go** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 3,4 m do 4,0 m;
- 4) dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-Go** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,1 m do 10,5 m.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 23. 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 r., poz. 503) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, RŁ, ZLd, WS oraz terenów dróg i ciągów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-L, KD-Go ze względu na rodzaj ustalonego przeznaczenia nie ustala się.

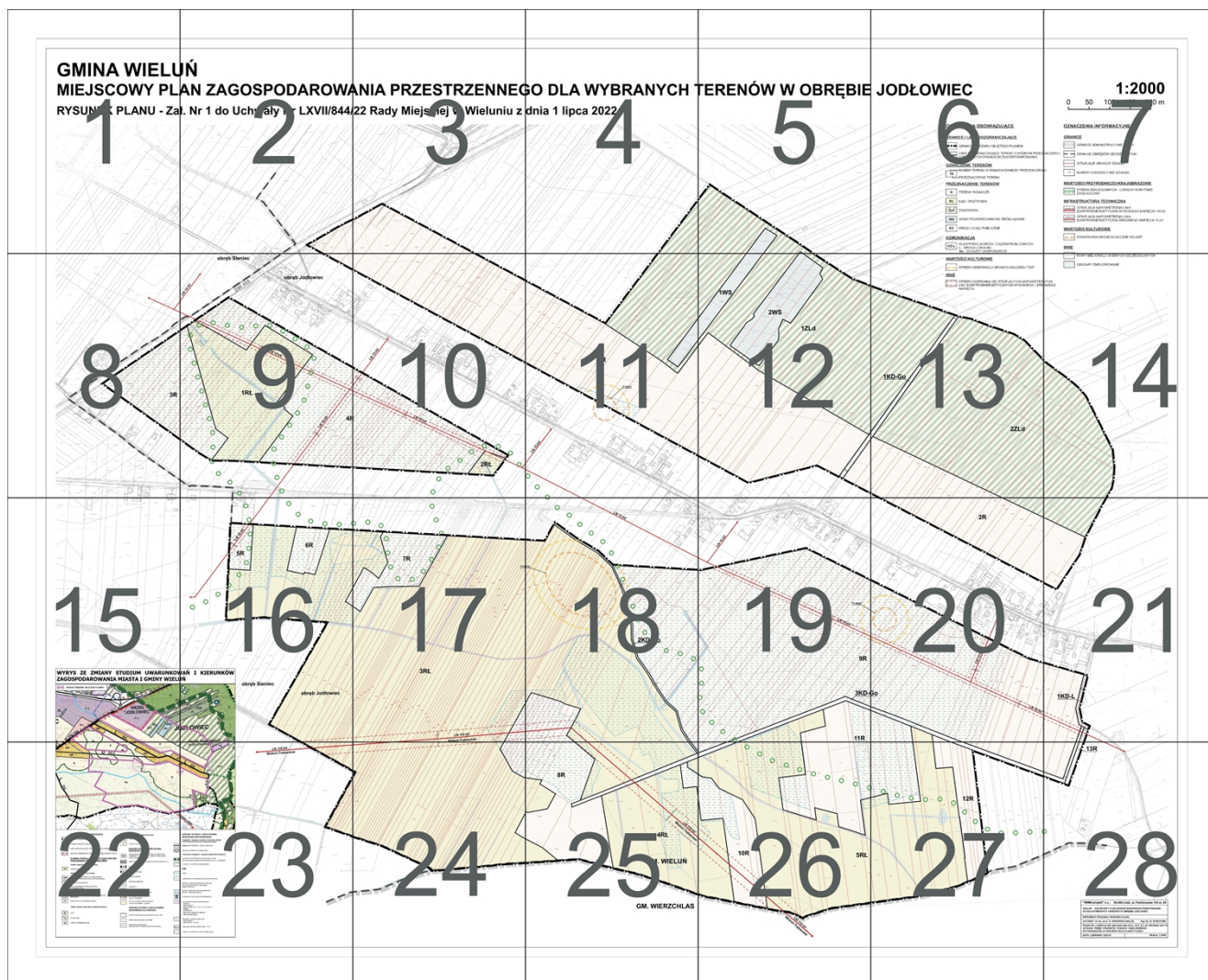
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

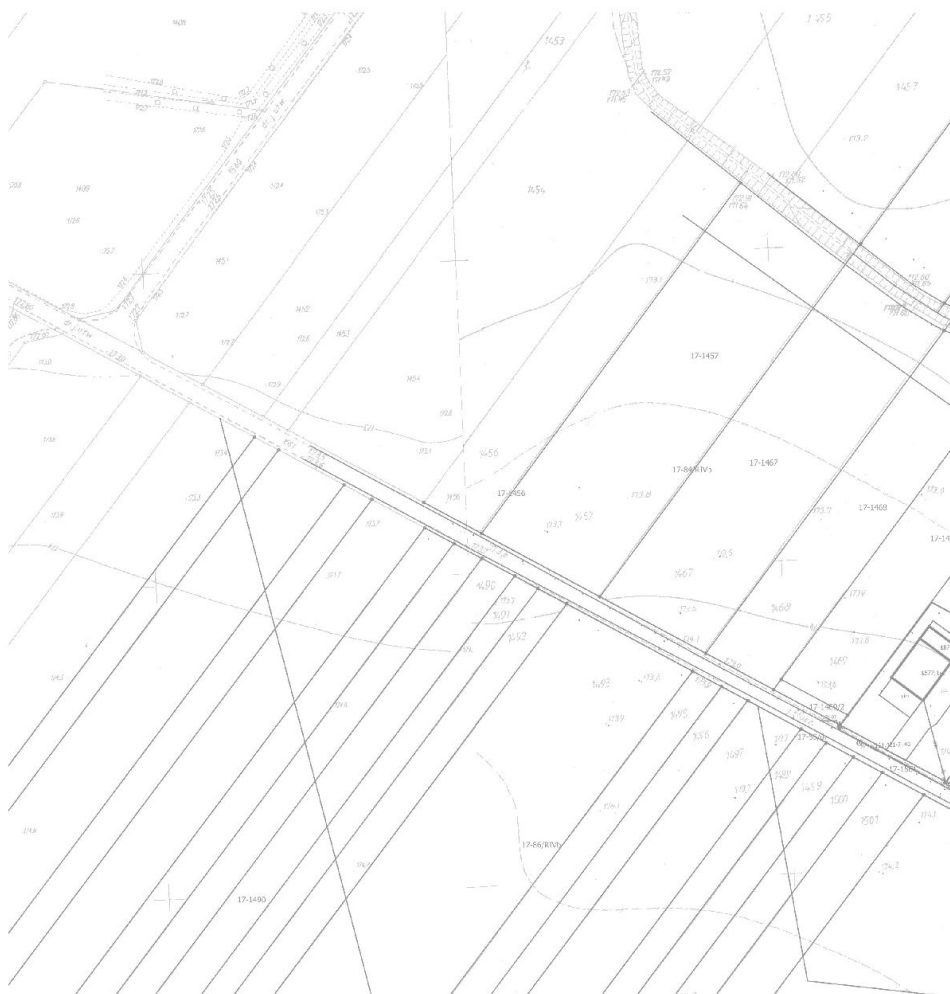
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/844/22
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 1 lipca 2022 r.

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń

Załącznik nr 1 - podział na części

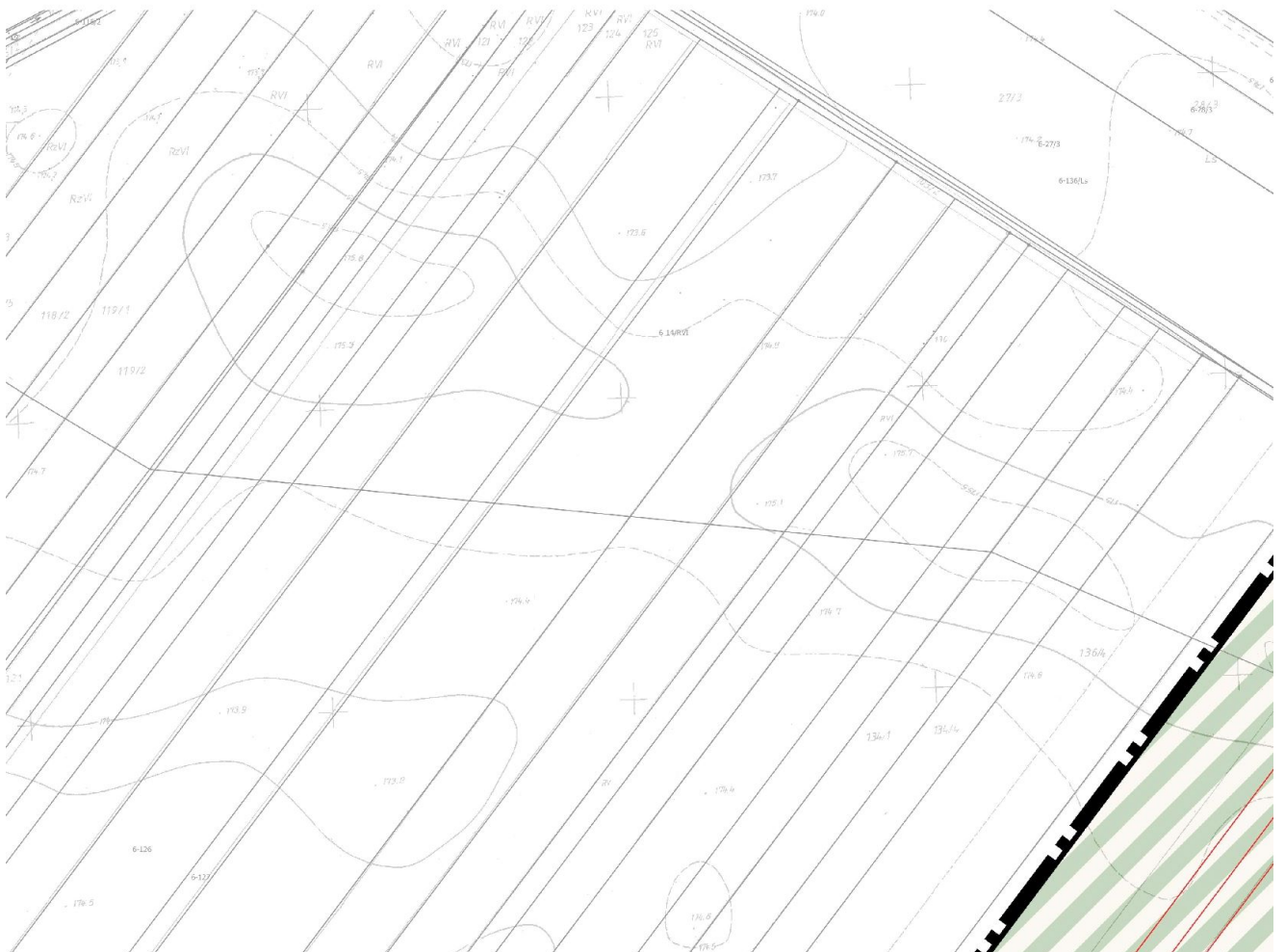


GMINA WIELU MIEJSCOWY PLAN RYSUNEK PLANU - Za



30 DLA WYBRANYCH 1

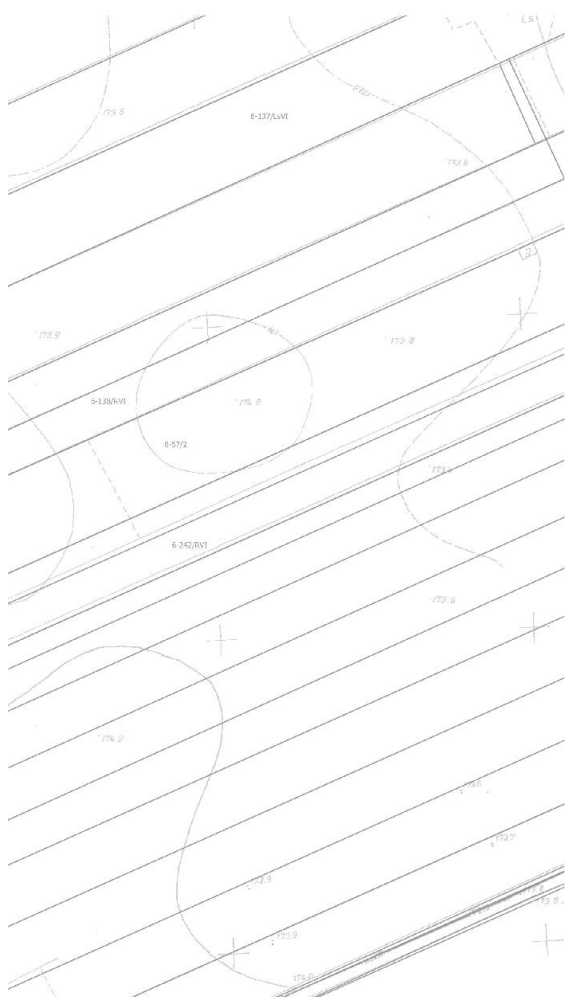
dnia 1 lipca 2022 r.



TERENÓW W OBRĘBIE



JODŁOWIEC



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZ
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW



NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZEN

PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ROLNICZE



ŁĄKI I PASTWISKA



DOLESIENIA



WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE



DROGI I CIĄGI PUBLICZNE

KOMUNIKACJA



KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:

L - DROGA LOKALNA

Go - DOJAZDY GOSPODARCZE

1:2000

0 50 100 150 200 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE

		GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
NACZENIU		GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
		ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
IA		NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

	STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY
---	--

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

WARTOŚCI KULTUROWE

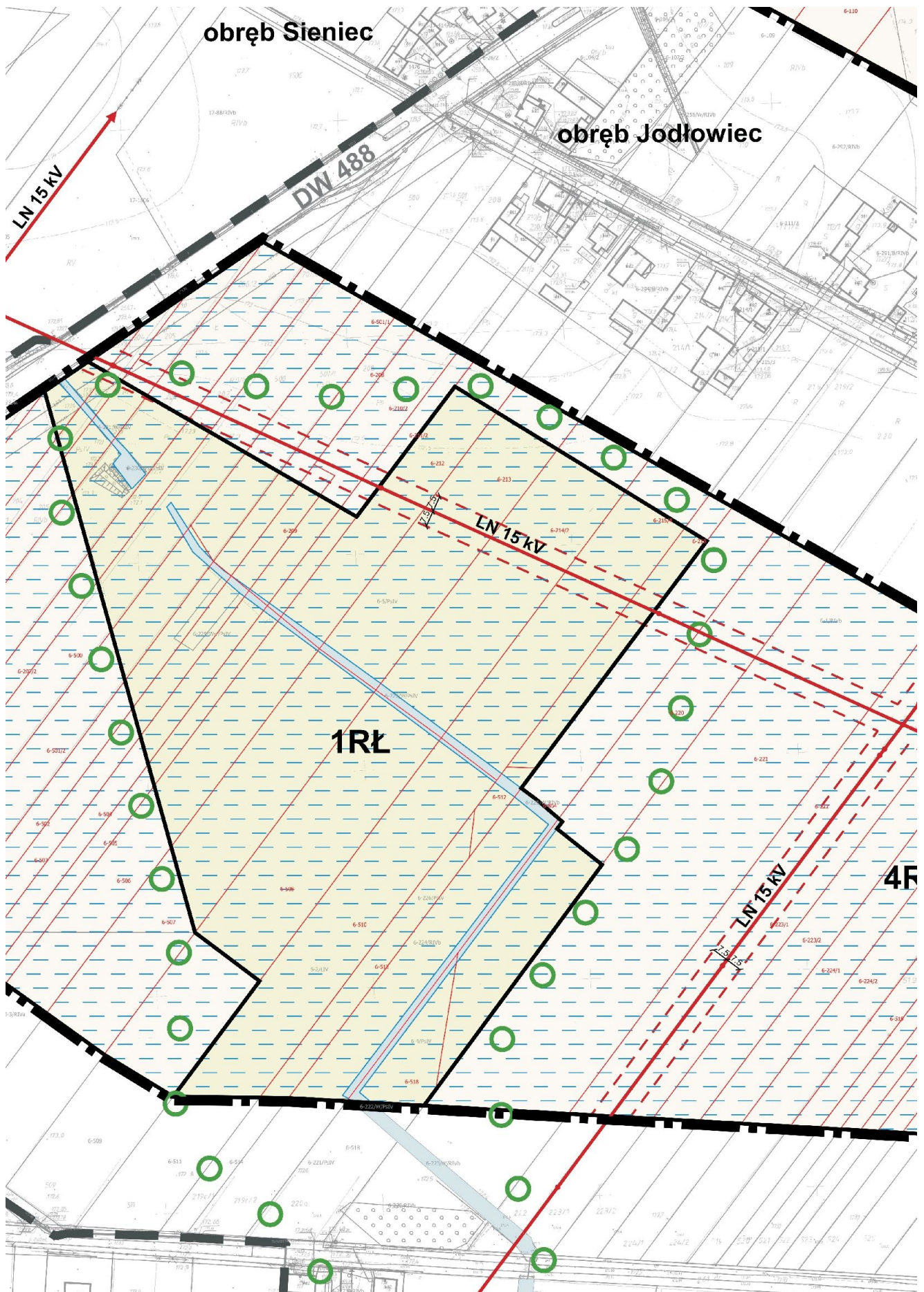
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP
---	----------------------------------

INNE

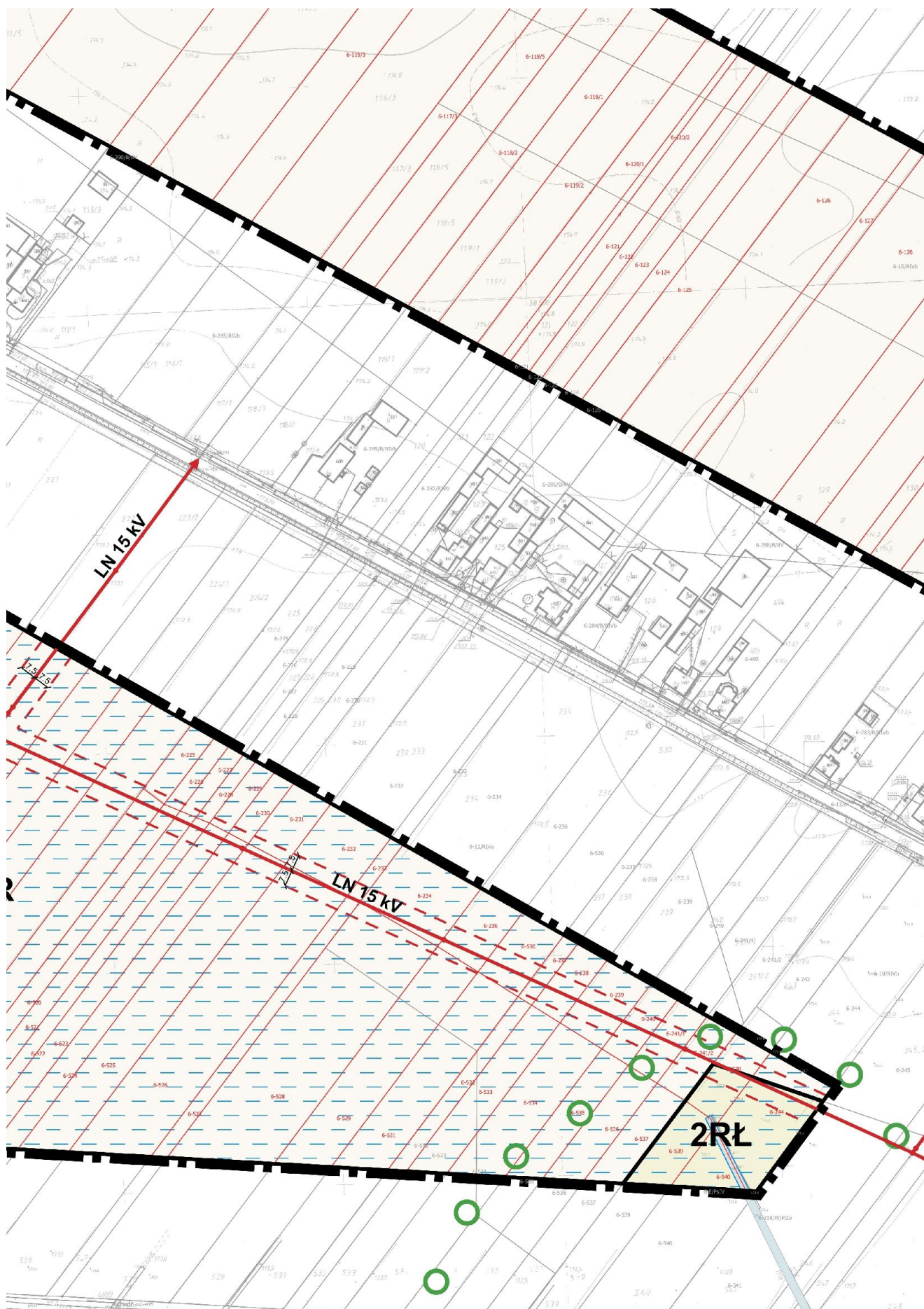




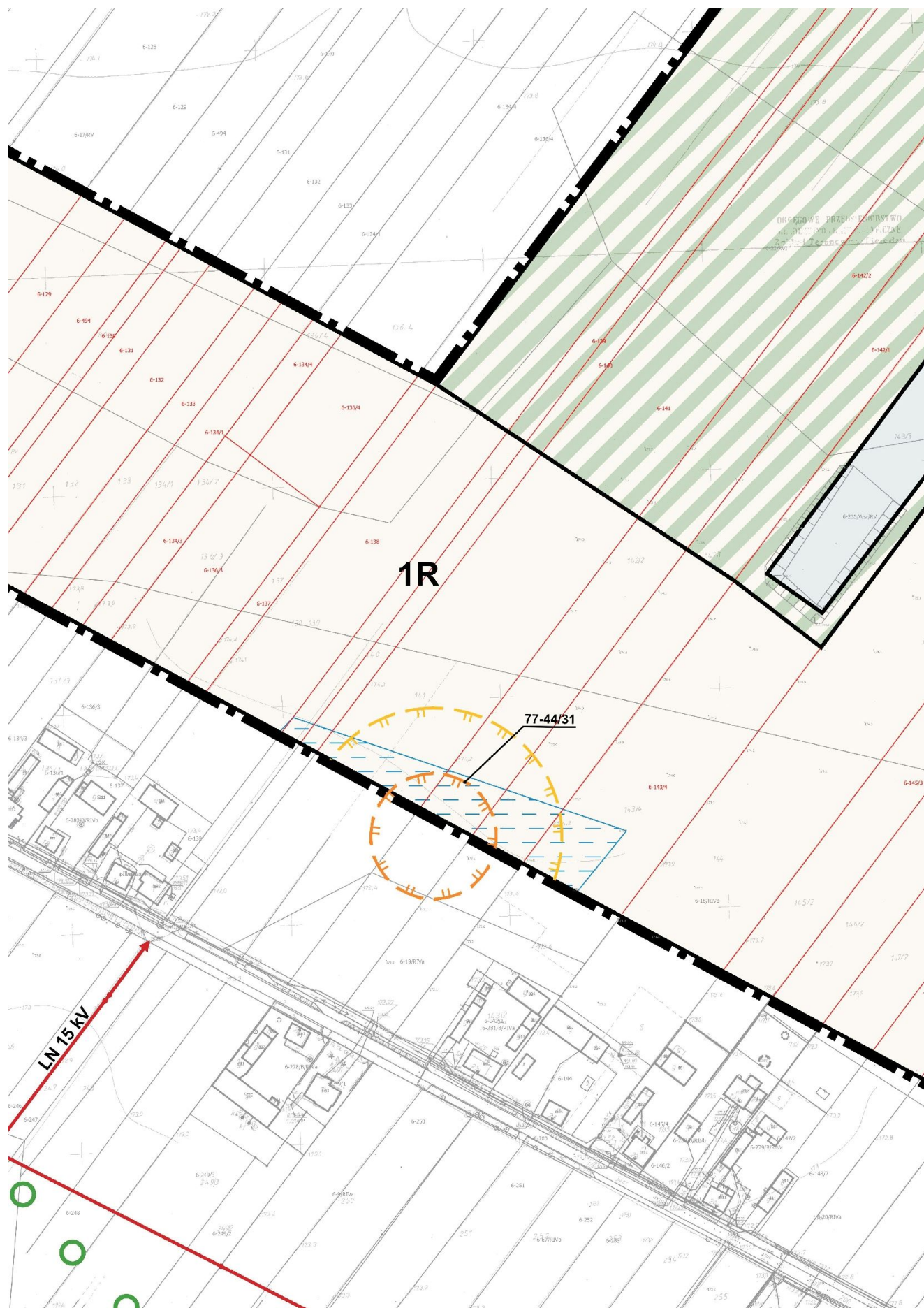
Załącznik nr 1 - część nr 9



Załącznik nr 1 - część nr 10



Załącznik nr 1 - część nr 11



Załącznik nr 1 - część nr 12



Załącznik nr 1 - część nr 13



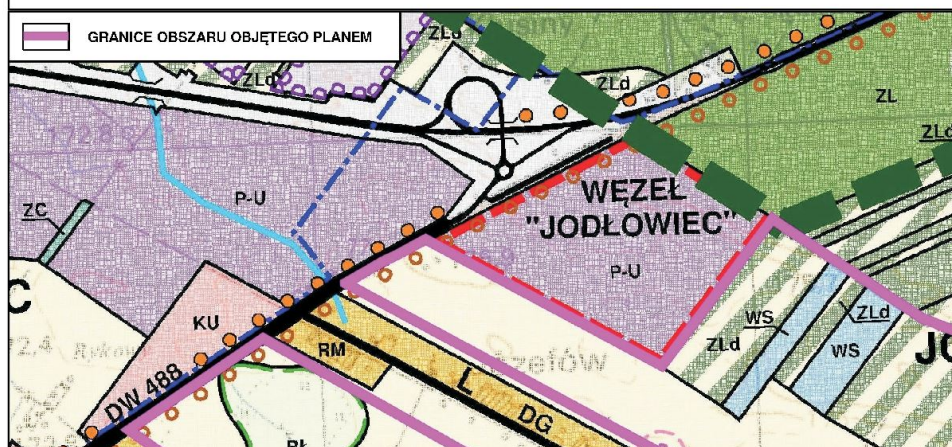
 ROWY MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH
 OBSZARY ZMELIOROWANE

NYCH
DNIEGO

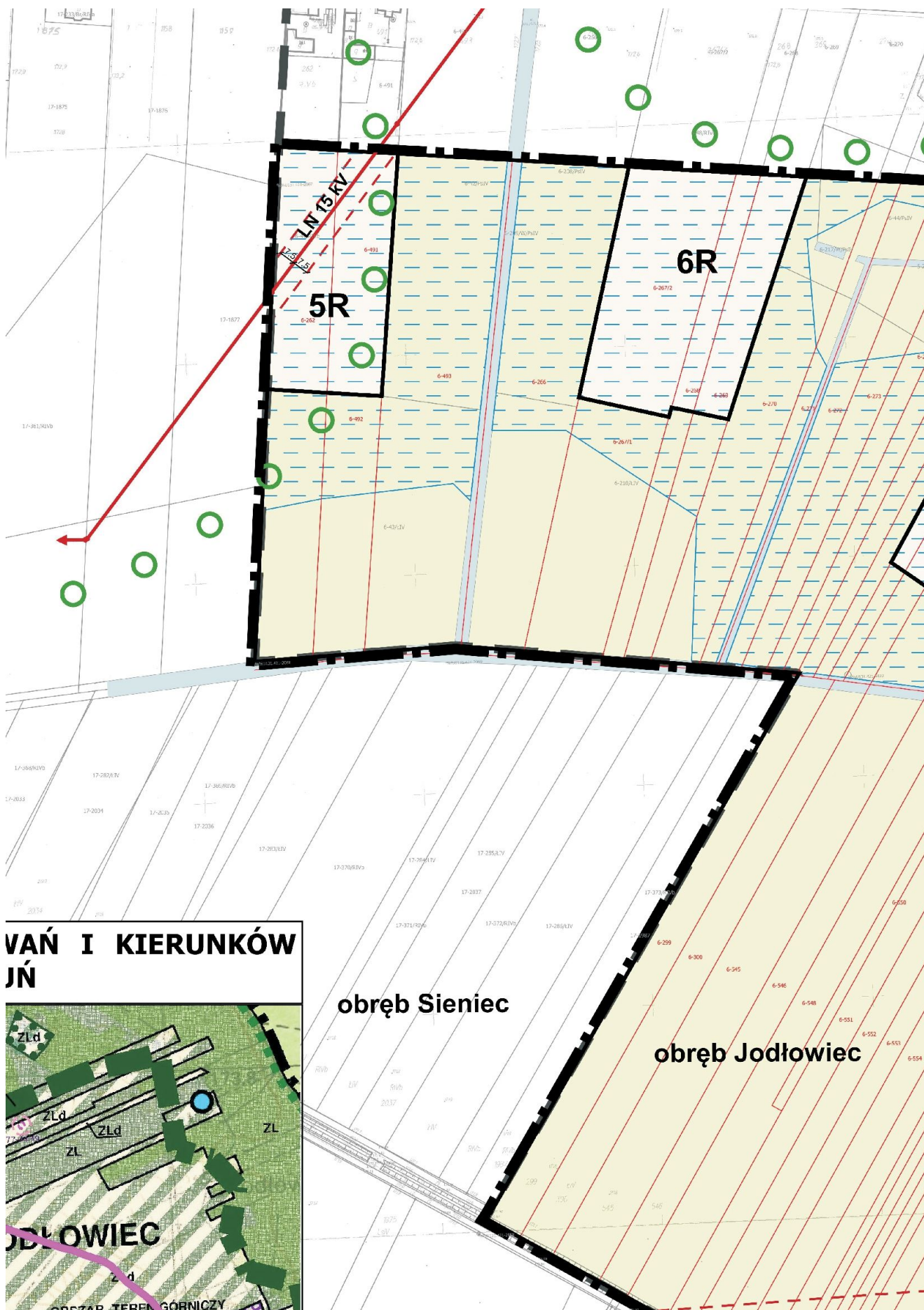
Załącznik nr 1 - część nr 15



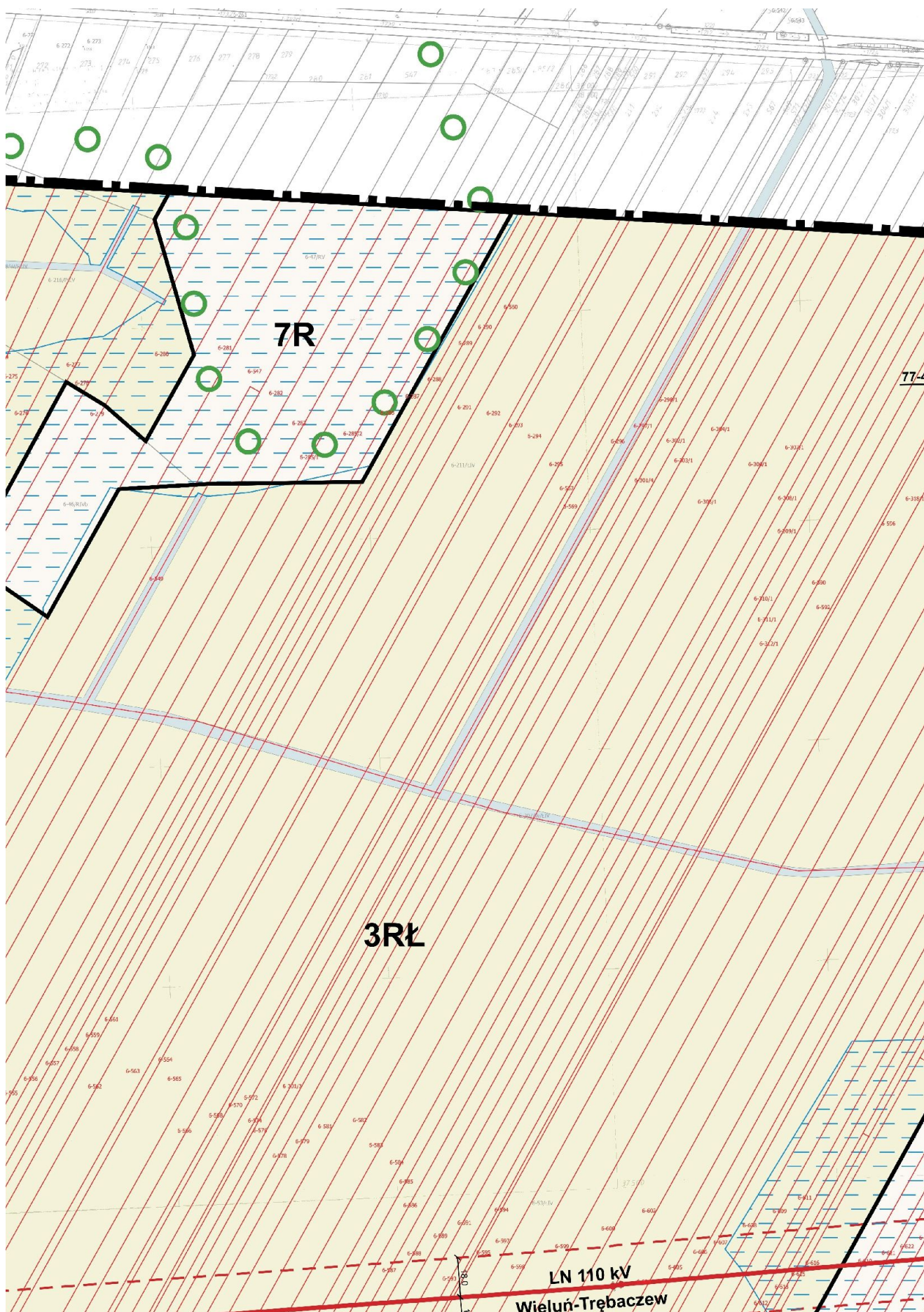
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOV ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY WIELK



Załącznik nr 1 - część nr 16

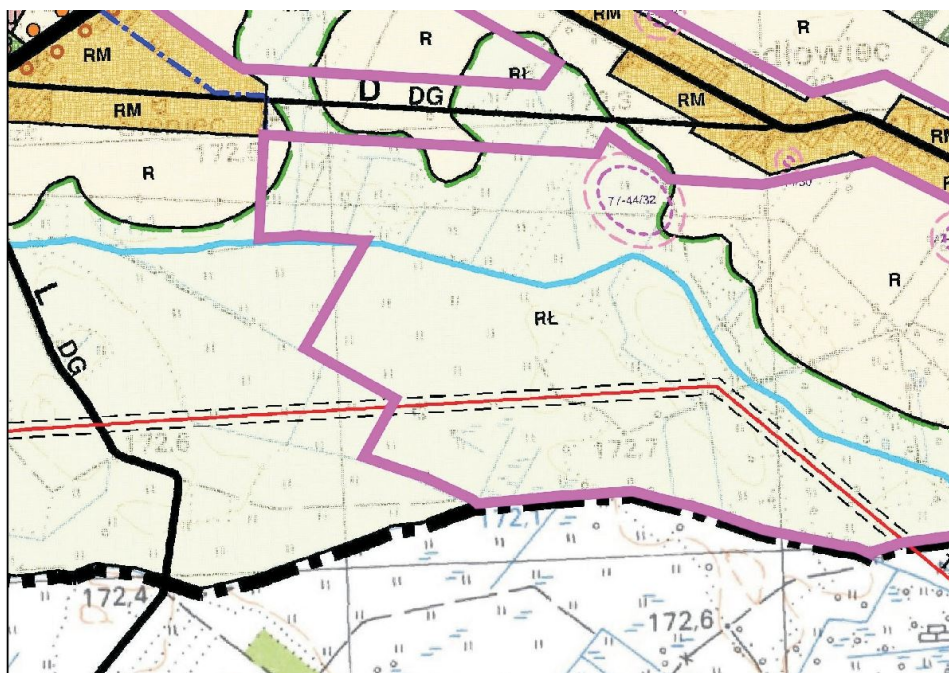


Załącznik nr 1 - część nr 17



Technical drawing of a power distribution system. The drawing shows a 15 kV line (LN 15 kV) and a 2KD-Go transformer. The drawing includes various electrical symbols, numbers, and a grid of red and blue lines. A yellow shaded area is labeled '4/32'.

Załącznik nr 1 - część nr 22



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- GRANICE OBSZARÓW DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ TRASY KOMUNIKACYJNEJ

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA, SKŁADY, MAGAZYNY
- EKSPLOATACJA POWIERZCHNIOWA

TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- LASY
- DOLESIENIA
- WODY POWIERZCHNIOWE

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- ŁĄKI I PASTWISKA
- GRUNTY ROLNE

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU - G (Z) KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)
- DROGI GŁÓWNE
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE
- DROGI DOJAZDOWE
- WIADUKTY

- ISTNIEJĄCE SZLAKI ROWEROWE
- ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK ROMANSKI"
- PROJEKTOWANY SAMOCHODOWY "SZLAK ROMANSKI" - ŁĄCZNIK

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- NUMERACJA STANOWISK (ARKUSZ AZYM/NR STANOWISKA NA ARKUSZU)



Załącznik nr 1 - część nr 23



KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

FRAGMENTY OBSZARU I OBIEKTY PRZYRODY OBJĘTE PRZYRODNICZĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

REZERWAT PRZYRODY "ŁASEK KUROWSKI"

GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

POZOSTAŁE FRAGMENTY OBSZARU CENNE PRZYRODNICZO

GLÓWNY KORYTAŁZ EKOLOGICZNY WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJ. ŁÓDZKIEGO

LOKALNE KORYTAŁZ EKOLOGICZNE

INNE

RZĘKI

GIEKI I ROWY NA TERENACH UŻYTKÓW ROLNYCH

PROJEKTOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE WG WOJEWÓDZKIEGO PROGRAMU MAŁEJ RETENCJI

GLÓWNY ZBIÓRNIK WÓD PODZIEMNYCH W/ 326 - CZĘSTOCHOWA(E)

KOMUNALNE WJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

UDOKUMENTOWANE ŹŁOŻA KOPALIN:

- GĄSZYN
- JODŁOWIEC II
- MASŁOWIEC II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX
- SIENIEC
- STARZENICE
- WIELUŃ (W CZĘŚCI W MIEŚCIE)
- WIELUŃ WIDORADZ

OBSZARY I TERENY GÓRNICZE

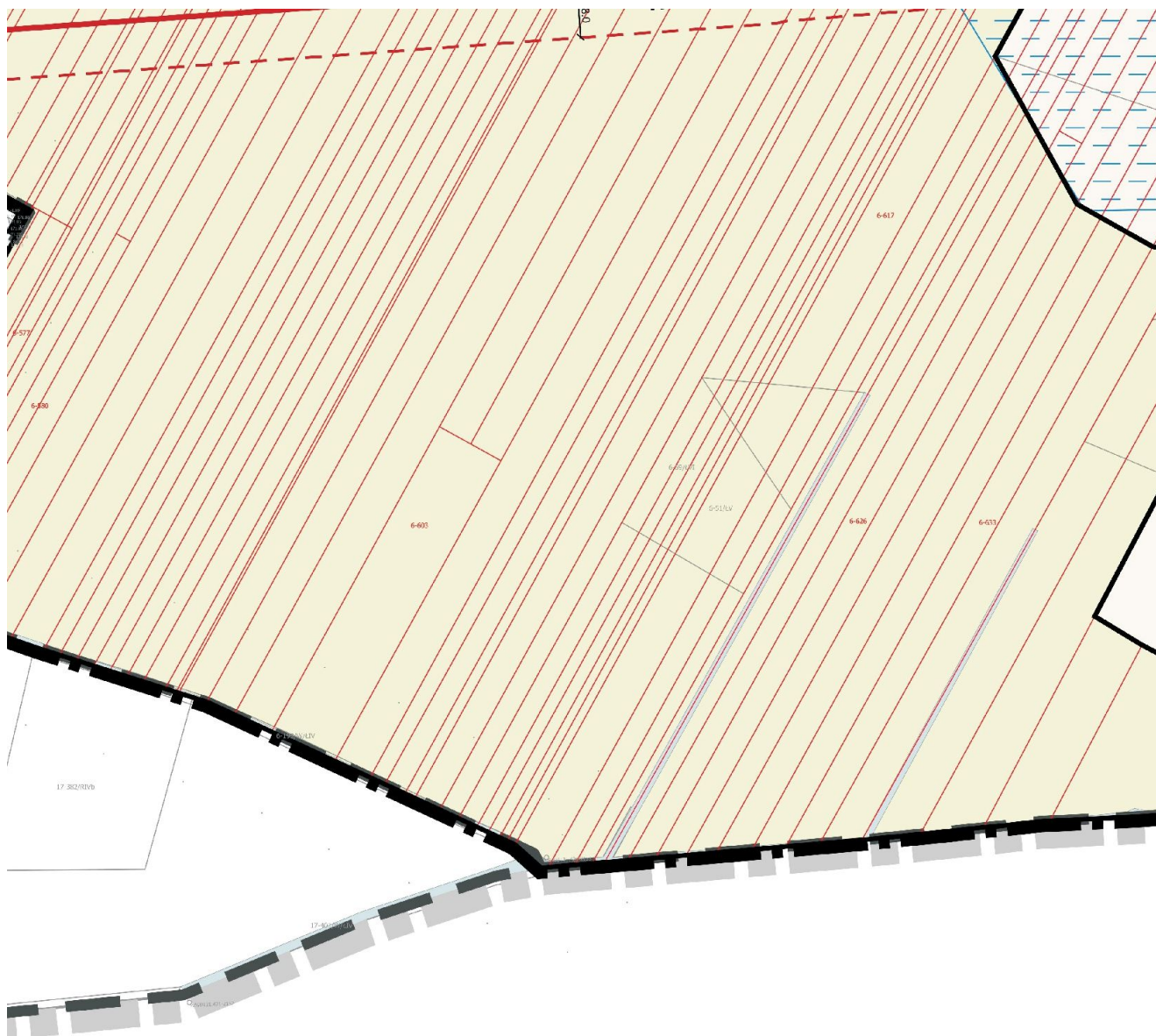
- JODŁOWIEC II
- MASŁOWIEC II, VIII, IX

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV

STREFY OCHRONNE OD SIECI UZBROJENIA



Załącznik nr 1 - część nr 24



GM. WIERZCHLAS

Załącznik nr 1 - część nr 27



WIELUŃ - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBIE JODŁOWIEC

AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, mgr inż. R. PURZYŃSKI

DATA: CZERWIEC 2022 R.

SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/844/22

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 1 lipca 2022 r.

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

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.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu 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 r. poz. 503), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1672, 1901, 1927, z 2022 r. poz. 646, 655, 1116), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. 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 r. poz. 583, 655, 1079), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowiec.

Z ww. prognozy wynika, że uchwalenie miejscowego planu może wiązać się z wydatkami z budżetu gminy. Mimo, iż w projekcie planu nie wyznacza się nowych dróg, to ustala się teren istniejącej drogi uwzględniający jej faktyczny przebieg i ustaloną klasę, co związane jest z kosztem wykupu gruntów. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenów nie przewiduje się innych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną czy rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/844/22

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 1 lipca 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 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowiec sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., 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 LIV/696/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowiec.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu obejmującego fragmenty obrębu Jodłowiec jest ochrona terenów nieurbanizowanych – rolniczych współtworzących system ekologiczny gminy przed zabudową.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

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

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: rolnicze – R, łąk i pastwisk – RŁ, doleśień – ZLd, wód powierzchniowych śródlądowych – WS oraz tereny układu komunikacji oznaczone symbolem KD, które stanowią: droga lokalna – KD-L i dojazdy gospodarcze – KD-Go.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, 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 (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), 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. z U.

2022 r., poz. 1029), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: strefy ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, jednak ze względu na charakter zagospodarowania nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez ochronę terenów niezurbanizowanych przed zabudową. Istniejącym na obszarze opracowania terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-L. W projekt planu nie wyznacza dodatkowych terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną w niezbędnym zakresie dostosowanym do ustalonego zagospodarowania (§16 tekstu planu).

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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag do projektu planu oraz 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 zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Ze względu na przyjęty cel planu – ochronę terenów niezurbanizowanych – otwartych przed zabudową w projekcie planu nie wyznaczono stref nowej zabudowy.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga wykorzystania publicznego transportu zbiorowego ani 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 LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazuje się zasadność zakończenia rozpoczętej procedury sporządzania niniejszego projektu planu.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż gmina może ponieść wydatek z budżetu związany jedynie z dostosowaniem terenu stanowiącego fragment drogi publicznej do jej faktycznego przebiegu i ustalonej klasy. Natomiast wpływy do budżetu gminy pozostaną bez zmian. Powyższe znajduje potwierdzenie w załączniku nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz w prognozie skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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.