

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
PRZEMYSŁOWYCH POMIĘDZY ULICĄ WARSZAWSKĄ, FABRYCZNĄ, DŁUGOSZA
I PRZEMYSŁOWĄ**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Urząd Miejski w Wieluniu**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Rafał Purzyński
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Piotr Walas
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2022 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą**

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr LXVII/845/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą 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 terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiorem danych przestrzennych sporządzonym dla planu, stanowiącym załącznik nr 4, zawierającym:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych w ramach istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej zlokalizowanej na obszarze pomiędzy ulicami: Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą.

§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) **Podstrefie Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej** – należy przez to rozumieć obszar wskazany w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przedmiotowej podstrefy ŁSSE, w którym zawiera się teren podstrefy, której granice określono w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) **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;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych); w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;

- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej; w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **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;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano 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** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenów, na których zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 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: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów i urządzeń technologicznych;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;

- 21) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 22) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 27) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 28) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 29) **uciażliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 30) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 31) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejsze uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) strefa ochronna od istniejących kolektorów sanitarnych i deszczowych;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

6. 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

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

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **WS-ZN**;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KKK**;
- 6) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 6 do 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę ład przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę oraz określenie zasad ich przekształceń wynikające z położenia w istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§7. 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) wyodrębnienie terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1ZN oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1WS-ZN wzdłuż rowów melioracyjnych – w lokalnych korytarzach ekologicznych,
 - b) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: 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;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 5) dla części obszaru położonej w oznaczonym na rysunku planu 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 składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonego planem zagospodarowania nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 9) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów 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.

§8. 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, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;

- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, którą stanowi wyróżniona na rysunku planu strefa obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych ustalonej dla stanowiska AZP 77-43/72 położonego poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 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 regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 4) 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;
- 5) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - b) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KKK;
- 6) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. a ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 16,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m;
- 7) na terenie wymienionym w pkt. 2 lit. b ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu wspólnymi z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZN a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub

budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 9) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 10) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

- 11) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 12) ze względu na faktyczne uwarunkowania - ustalone przeznaczenie dla terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U-P, odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 13) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

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

- 14) wyróżnia się na rysunku planu części obszaru objętego planem wchodzące w skład Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej: kompleksu 1 przy ul. Fabrycznej obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 7U-P oraz kompleksu 3 przy ulicach Fabrycznej i Rymarkiewicz obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 3U-P;
- 15) dla istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnych o średnicy 1000 mm, 800 mm obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 16) dla istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 1200 mm, 1000 mm obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 17) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- a) 110 kV 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 prostopadle do osi),
- b) 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 prostopadle do osi),
- 18) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów;
- 19) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 4, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 20) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem U-P, na których zgodnie z planem dopuszcza realizację takich urządzeń;
- 21) 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.

§14. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne:
 - drogi zbiorcze (KDZ) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - drogi: lokalne (KDL), dojazdowe (KDD) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - b) drogi i ciągi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem,
 - c) komunikację kolejową: istniejącą i planowaną bocnicę kolejową linii 181 Oleśnica – Herby Nowe;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych (KDD), drogi lokalnej (KDL), drogi zbiorczej (KD-Z) z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem, w tym z ul. Warszawskiej dla tych nieruchomości, które nie mają dostępu do dróg o niższej klasie;
- 4) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem U-P dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

- c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi.

§15. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) 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,
- b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody jako awaryjnych źródeł wody, ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) 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,
- c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;

7) 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, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) dla potrzeb opóźnienia odpływu wód do rzeki Kanał Wieluński w zagospodarowaniu obszaru w ramach terenów oznaczonych symbolami: U-P, 1WS-ZN i 1ZN uwzględnia się możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych,
- c) 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 np. przez budowę zbiorników retencyjnych,

- d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - e) dla działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - f) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - g) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - h) 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, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
 - i) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - g) wyklucza się lokalizację elektrociepłowni, elektrowni do spalania biomasy w celu wytwarzania energii elektrycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** 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, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, fotowoltaiki i innych,

- b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w pkt 5 lit. a, o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
- c) wyklucza się lokalizację elektrociepłowni, ciepłowni do spalania biomasy w celu wytwarzania energii cieplnej,
- d) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

10) 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 nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

11) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. b;

12) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

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

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

- 14) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 15) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§17. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny istniejących dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;
- 2) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KKK.

§18. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem U-P – 30%;
- 2) na pozostałych terenach – nie określa się.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§19. 1. Dla **terenów usług lub produkcji** oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren garażu,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren elektroenergetyki,
 - e) teren telekomunikacji,
 - f) teren stacji paliw płynnych,
 - g) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: $70^{\circ} - 90^{\circ}$,
 - b) warunki ustalone w pkt 4 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **9U-P**: dla działki nr ew. 142/1: 20% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałych działek: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 0,6,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **9U-P**: 0,4,
 - dla pozostałych terenów: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: **5U-P**, **9U-P**: 10%,
 - dla pozostałych terenów: 5%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6,
 - f) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §14 pkt 4,
 - g) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
 - h) dla zagospodarowania, o którym mowa w pkt 5 lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §13 pkt 7,
 - i) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, na przylegających terenach obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia, itp.);
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

- b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy oraz zakazem zwiększania istniejącego stanu zabudowy (powierzchni i kubatury), dopuszcza się zmianę przeznaczenia na zgodne z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**: 15,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §15 pkt 7 lit. c,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §15 pkt 7 lit. c,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **6U-P**: 25,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §15 pkt 7 lit. c,
 - dla pozostałych terenów: 18,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §15 pkt 7 lit. c,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z ulic zbiorczych: Fabrycznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic: Warszawskiej, Przemysłowej i Długosza obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.
2. Dla terenów wyszczególnionych poniżej, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się:
- a) dla fragmentów terenu znajdujących się w:
- strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3,
 - strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 3,

- strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §13 pkt 5, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §13 pkt 6,
 - b) w przypadku zastosowania ogrodzenia pełnego od strony ul. Żołnierzy Niezłomnych oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD obowiązuje obsadzenie od strony tej ulicy pnąciami lub zielenią zimozieloną,
 - c) wzdłuż północnej granicy terenu wspólnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem MN1 obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m z zastrzeżeniem ustalenia w §13 pkt 5, 6,
 - d) dla działki nr ew. 19/2 obowiązuje:
 - w północnym fragmencie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zagospodarowanie w formie wysokiej zieleni zimozielonej,
 - wyklucza się wykorzystywanie północnej części działki (pas szerokości 40,0 m) jako placu manewrowo-magazynowego oraz związanego z produkcją i montażem poza obiektami,
 - e) na odcinku, na którym teren sąsiaduje od strony wschodniej i północnej z terenami położonymi poza obszarem objętym planem z funkcją usługowo-mieszkaniową oznaczonymi na rysunku planu symbolem U/MN przez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDD i położonym poza obszarem objętym planem odcinkiem ul. Żołnierzy Niezłomnych obowiązuje nakaz zagospodarowania o właściwościach tłumiących oddziaływanie akustyczne, wizualne oraz pylenie np. w formie realizacji ekranu o minimalnej wysokości 3,0 m;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U-P** ustala się:
- a) ze względu na wcześniejszy sposób użytkowania południowej części terenu w formie zbiornika wodnego sytuowanie i posadowienie zabudowy winno być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków gruntowych,
 - b) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zaplecze socjalno-administracyjne) z sąsiadującym od strony zachodniej terenem zakładu produkcyjnego, którego działka nr ew. 23 jest integralną częścią, z możliwością łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
 - c) wyklucza się wykorzystywanie wschodniej części terenu (pas szerokości 15,0 m) jako placu manewrowo - magazynowego oraz związanego z produkcją i montażem poza obiektami, dopuszcza się zagospodarowanie np. w formie parkingu z zastrzeżeniem zawartym w lit. g,
 - d) wzdłuż wschodniej granicy terenu wspólnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją usługowo-mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U-P** ustala się:

- a) zachowuje się powiązania funkcjonalno-przestrzenne terenu z działkami nr ew. 149/3 oraz nr ew. 151/27 i 151/28 z dopuszczeniem łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
 - b) na odcinku, na którym teren sąsiaduje od strony północnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem RM przez teren oznaczony symbolem 1WS-ZN obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
 - c) dla fragmentu terenu położonego pomiędzy jego północną granicą a wyznaczoną na rysunku planu północną nieprzekraczalną linią zabudowy w przypadku lokalizacji parkingów obowiązuje wykonanie ich nawierzchni z kształtek wypełnionych gruntem z trawą,
 - d) przebieg wrysowanej na rysunku planu bocznicy kolejowej ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
 - e) dla jego fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 3;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **7U-P** ustala się:
- a) dla fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 2,
 - b) dla fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1200 mm obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 3;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U-P** – jego fragmentów znajdujących się w strefie ochronnej od istniejących kolektorów sanitarnych o średnicach 1000 mm, 800mm obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 2;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P, 3U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P** – ich fragmentów znajdujących się w strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §13 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §13 pkt 6.

§20. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rów melioracyjny stanowiący dopływ Kanału Wieluńskiego, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §13 pkt 6.

§21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jego przebudowy,
 - b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny – lokalnego korytarza ekologicznego,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w pkt 3 lit. d,
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę zbiorników wodnych,
 - e) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień.

§22. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla fragmentów działek położonych w granicach terenu obowiązuje zagospodarowanie w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek wchodzącymi w skład terenów oznaczonych symbolami: 8U-P, 9U-P,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny – lokalnego korytarza ekologicznego,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień;
- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §13 pkt 6.

§23. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie bocznic kolejowej linii 181 Oleśnica – Herby Nowe, z dopuszczeniem, w zależności od potrzeb, ich remontów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §13 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §13 pkt 6.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§24. Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	– ul. Fabryczna – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,2 m do 54,5 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

§25. Dla **terenu drogi lokalnej** oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	– ul. Rymarkiewicz – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,5 m do 27,1 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

§26. Dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**

ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	– ul. Żołnierzy Niezłomnych – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 19,6 m do 45,1 m z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Fabryczną, którego linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działki drogowej nr ew. 11/1,
2KDD	– ul. Żołnierzy Niezłomnych – projektowane zakończenie drogi publicznej klasy dojazdowej placem manewrowym o wymiarach: 20,0 m na 30,0 m,
3KDD	– ul. Żołnierzy Niezłomnych – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 12,1 m,
4KDD	– ul. Fabryczna – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,4 m do 10,8 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§27. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) 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);
- 2) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/2011 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/224/2016 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069);
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 5828);

- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/538/2018 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3752);
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/539/2018 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753);
- 8) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wieluń zatwierdzonego uchwałą Nr X/176/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3566).

§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.