

**UCHWAŁA NR LXXX/968/2023
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 26 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów**

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, 1846, 2185, 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z uchwałą Nr XI/216/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, 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. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmujący obręb Turów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu jest:

- 1) wskazanie możliwości rozbudowy i rozwoju miejscowości Turów;
- 2) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;

4) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§ 3. 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 w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) **jednostce przestrzennej** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu granicach, oznaczonych literami od A do F;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w §16 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, d, e, f, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – litera – oznacza jednostkę przestrzenną,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer terenu w jednostce przestrzennej,
 - c) poz. 3 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **terenie komunikacji** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia zgodnym z ustalonym w §16 ust. 1 pkt 3 lit. c, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem (liczbą i literami), w którym:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer terenu,
 - b) poz. 2 – litery – oznacza przeznaczenie terenu;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków

gospodarczych), a także powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;

- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów, z tym że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **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;
- 15) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia** – strefach ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć części obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 19) **strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 21) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 22) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki i budowle 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;

- 23) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 24) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych;
- 25) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy między nieprzekraczalną linią zabudowy a obowiązującą linią zabudowy;
- 26) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 27) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 28) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 29) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 30) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 31) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 32) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 33) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi

całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;

- 34) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 35) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 36) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 37) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 38) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 39) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw, spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 40) **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.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu będących treścią 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 zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem – granica obrębu geodezyjnego Turów;
- 2) granice jednostek przestrzennych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 11) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 12) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 13) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 14) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębu geodezyjnego Turów, w której określając ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się układ ustalony w zmianie studium, tj.:
 - a) w środkowej części obszaru, wzdłuż istniejących dróg powiatowych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: zagrodowej oznaczone symbolem RM, mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się pojedyncze tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW, zabudowy usługowej oznaczone symbolem U, składów, magazynów, zabudowy usługowej oznaczone symbolem S/U oraz obsługi technicznej – urządzeń gospodarki wodnej – ujęcia wody – oznaczonego symbolem W, gospodarki ściekowej – oznaczonego symbolem K – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) na północ i południe od terenów zabudowy miejscowości Turów wyznacza się tereny farm fotowoltaicznych oznaczone symbolem EF – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

- d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL, dolesień oznaczone symbolem ZLd, wód śródlądowych – rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka oznaczony symbolem WS, łąk i pastwisk oznaczone symbolem RŁ, tereny rolnicze oznaczone symbolem R oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem Rz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - e) wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na 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) kształtowanie systemu terenów zieleni oraz terenów otwartych wzajemnie powiązanych ze sobą, współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych, w skład którego na terenie obrębu geodezyjnego Turów wchodzi teren: lasów, przeznaczone pod dolesienia, łąk i pastwisk w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka wraz z ciekami i rowami stanowiącymi jego dopływy, otwarte tereny rolnicze,
 - b) ochronę przed zmianą sposobu użytkowania łąk i pastwisk położonych w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka i jego dopływów – korytarzy ekologicznych,
 - c) ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic w ramach terenów składów, magazynów, zabudowy usługowej oznaczonych symbolem S/U,
 - d) uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na działce nr ew. 405 w Turowie zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód,
 - e) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do utrwalenia, przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej 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, 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 zostały określone krajobrazy priorytetowe ze względu na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa (W) obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: EF, W, K oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.13.U, A.21.U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Dla realizacji zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na obszarze objętym planem, w tym współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów stanowią:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie	Nr rejestru
1.	Cmentarzysko kultury łużyckiej	Turów - Zwiechy	późny okres halszacki	170/A

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Kaplica p.w. św. Barbary	Turów	1902 r., rozbudowana w 1990 r.
2.	Dom	Turów 6	1937 r.
3.	Dom	Turów 163	Początek XX w.
4.	Dom	Turów 172	1921 r.

c) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w lit. a, i związanych z nim wszelkich działań obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w lit. b, ustala się:

- obowiązuje zachowanie cech historycznych zabytku, tj. np. istotne dla miejscowej tradycji formy architektoniczne, dyspozycja i artykulacja elewacji, w tym także proporcje otworów zewnętrznych i formy zewnętrznej stolarki otworowej, detal, materiały, faktura i wyprawy zewnętrzne i inne,
- w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem dodatkową ochroną obejmuje się wyróżnione na rysunku planu kapliczki do zachowania;

3) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Numer stanowiska	Datowanie	Opis stanowiska
1.	78-42/38 nr rejestru: 170/A	halsztat CD	cmentarzysko kultury łużyckiej
2.	78-42/39	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		XVI-XVIII w.	osada kultury polskiej
3.	78-42/40	III-V EB	osada kultury łużyckiej
4.	78-42/41	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
5.	78-42/42	ep. kamienia	obozowisko kultury nieokreślonej
		halsztat CD	osada kultury łużyckiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
6.	78-42/43	ep. rzymska	osada kultury przeworskiej
		X-XI w.	osada kultury polskiej

7.	78-43/43	ep. rzymska	ślad osadnictwa kultury przeworskiej
8.	78-43/44	XIV-XV w.	osada kultury polskiej
9.	78-43/45	XII-XIII w.	ślad osadnictwa kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
10.	78-43/46	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej

4) dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, ustala się:

- a) 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,
- b) wyróżnione na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW” obejmujące obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktyw archeologicznych;

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 regulują przepisy odrębne;

6) na obszarze objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią: obwodnica Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45 oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-G 1/2 oraz drogi powiatowe: nr 4507E relacji Wieluń - Parcice oznaczona na rysunku planu symbolami: 2KD-Z 1/2, 3KD-Z1/2 oraz nr 4509E relacji Turów - Skomlin oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD-Z 1/2;
- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: A.13.U, A.21.U, na których zlokalizowane są usługi publiczne,
 - b) tereny obsługi technicznej: urządzeń gospodarki wodnej (ujęcie wód podziemnych) oznaczony na rysunku planu symbolem A.6.W oraz urządzeń gospodarki ściekowej (przepompownia ścieków) oznaczony na rysunku planu symbolem C.22.K,
 - c) tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne), z wyłączeniem dróg, o których mowa w pkt 2;

- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 i 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości oraz ustalone przeznaczenie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.6.W, A.13.U, A.21.U, A.29.MW, B.4.S/U, B.7.U, C.22.K, E.14.S/U, C.12.WS odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.27.ZL obowiązują przepisy odrębne;

- 4) na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych ustanowioną zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód; granice strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.6.W;
- 5) dla sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu określa się:
- a) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują wyróżnione na rysunku planu strefy ochronne o szerokościach:
 - 36 m (po 18 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi) dla linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - 15 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi) dla linii średniego napięcia 15 kV,
 - b) w strefach ochronnych, o których mowa w lit. a, obowiązują:
 - zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - c) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. a, nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne,
 - d) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz - Wieluń wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 4,0 m (oś gazociągu pokrywa się z osią strefy), dla której obowiązują:
 - zakaz sytuowania zabudowy,
 - zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w sąsiedztwie ww. gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zachowanie odległości dostosowanych do ich rodzaju i parametrów,
 - zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) na rysunku planu określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EF;
- 7) 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. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) zasady budowy systemu 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) układ drogowy, w tym:
 - drogi zbiorcze (Z) – drogi powiatowe: DP 4507E relacji Wieluń - Parcice oraz DP 4509E relacji Turów - Skomlin, współtworzące podstawowy układ komunikacyjny gminy,
 - drogi lokalne (L) – drogi gminne, współtworzące sieć uzupełniającą,
 - drogi dojazdowe (D), ciągi pieszo-jezdne (Y), ciąg rowerowo-spacerowy (J), dojazdy gospodarcze (Go), zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych;
- 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 w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo-jezdnymi (Y), a także w drugiej kolejności drogami zbiorczymi (Z); wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów z projektowanej drogi głównej (G) – zachodniej obwodnicy Wielunia;
- 4) obsługę pól zapewniają dojazdy gospodarcze (Go);
- 5) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty usługowe, w tym handlowe – 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) składy, magazyny – 20 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - g) farmy fotowoltaiczne – minimum 1 stanowisko na działkę budowlaną,
 - h) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,

- b) ustala się realizację miejsc postojowych: 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 postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe poprzez system istniejących wodociągów wiejskich, oparty o zasoby wód podziemnych, w skład którego wchodzi:
 - wodociąg Turów z ujęciem wód podziemnych w Turowie, awaryjnie połączony z wodociągiem komunalnym w Wieluniu,
 - wodociąg Kurów z ujęciem i stacją wodociągową w Kurowie, obsługujący Zwiechy, zlokalizowane w zachodniej części obrębu geodezyjnego Turów,
- b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
- c) doprowadzenie wody do terenów przeznaczonych w planie do urbanizacji poprzez rozbudowę sieci wodociągowej; standard wyposażenia zapewniać powinien możliwość zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej całej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i wszelkich form działalności gospodarczej,
- d) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
- e) 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,
- f) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych, za wyjątkiem ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków w komunalnym systemie kanalizacji do oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
- b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) odbiornikami wód będą rzeka Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
- 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) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,
- b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną, zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych i rolniczych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
- c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnątrzowych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne wraz z magazynami energii (bez konieczności przyłączania do sieci), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne,
- b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
- c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia zaopatrzenie w systemie indywidualnym, tj. z butli lub zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców,
- b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia, powiązaną poprzez stację redukcyjno-pomiarową 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;

7) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) 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;

9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:

- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 16. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem:

- 1) na jednostki przestrzenne oznaczone literami od A do F, których granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) w ramach każdej jednostki przestrzennej wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadami ustalonymi w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej z podziałem na:
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem **MW**,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MN**,
 - zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem **RM**,
 - b) tereny aktywności gospodarczej z podziałem na:
 - zabudowę usługową oznaczoną symbolem **U**,
 - składy, magazyny, zabudowa usługowa oznaczone symbolem **S/U**,
 - farmę fotowoltaiczną oznaczoną symbolem **EF**,
 - c) tereny komunikacji – drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**,
 - d) tereny infrastruktury technicznej z podziałem na:
 - urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**,
 - urządzenia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**,
 - e) tereny zieleni i wód z podziałem na:
 - lasy oznaczone symbolem **ZL**,
 - dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**,
 - wody śródlądowe oznaczone symbolem **WS**,
 - f) tereny użytkowane rolniczo z podziałem na:
 - łąki i pastwiska oznaczone symbolem **Rł**,
 - tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**,
 - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem **Rz**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. a, b, d, f tiret trzecie wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

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

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. e, f z wyłączeniem tiret trzecie, wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

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

4. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. c formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 5, 6,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. h,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
- f) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - sytuowanych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. g,
- g) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki:
 - gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub obiekt gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy, obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- h) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 6,0 m, bez poddasza użytkowego, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40°, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),

- b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe, dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniem w ust. 2 pkt 5 oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się 25% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,35,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m²: 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek o powierzchni poniżej 1000 m²: 50% powierzchni działki budowlanej,
e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 5, 6,
f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 5,
g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
h) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b oraz obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymogi przepisów odrębnych,
c) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. i,
d) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o innym kącie nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem ustalenia w lit. i, j,

- e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
- g) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - sytuowanych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. h,
- h) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki:
- gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub obiekt gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy, obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- i) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 6,0 m, bez poddasza użytkowego, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40°, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.17.MN**, w granicach którego występuje stanowisko archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C.17.MN**, **C.26.MN**, w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.26.MN** położonego w sąsiedztwie lasu obowiązują wymogi ustalone w § 13 pkt 3;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.26.MN**, **A.27.MN**, **C.24.MN**, **C.28.MN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.27.MN** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę zagrodową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) usługi, w tym rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości zgodnej z ustalonymi w §14 pkt 5,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymogi przepisów odrębnych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. h, i,

- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°, (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem ustaleń w lit. h, i, j,
- e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze szarym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
- g) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - sytuowanych w granicy działki, gdy lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się realizację usług, garaży na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych, bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 6,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40° dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) dla budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych:
- maksymalna wysokość: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°, dopuszcza się dachy łukowe,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM**, **B.5.RM**, **C.16.RM**, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w § 8 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 8 pkt 1 lit. d;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.RM**, **B.5.RM**, w granicach których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.RM**, **B.5.RM**, w granicach którego wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM**, **A.24.RM**, **B.5.RM**, **B.13.RM** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi komercyjne lub publiczne, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) garaże, budynki gospodarcze, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, zarówno w budynkach, jak i poza nimi;

2) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki,
- b) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15;

3) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) dla budynków usługowych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
 - dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- c) dla garaży, budynków gospodarczych, budynków stacji transformatorowych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

- dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,

d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg zbiorczych KD-Z, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych dróg.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.13.U** ustala się:

- a) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się,
- b) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,5,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej,
- f) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.21.U** ustala się:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji tj. np. boisko wielofunkcyjne, plac zabaw itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- b) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się,
- c) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy, z wyłączeniem zagospodarowania określonego w lit. a,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
- h) dla części terenu, w ramach której wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.6.U** ustala się:

a) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje: minimalna powierzchnia działki: 1500 m², minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 25,0 m, kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),

- warunki ustalone w tiret pierwsze nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania,

b) dla działek nr ew. 497/1 i 497/2, 498/4:

- dopuszcza się 30% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
- dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,
- obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c,

c) dla działki nr ew. 498/6:

- dopuszcza się 30% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni o wysokich walorach przyrodniczych,
- obowiązuje zagospodarowanie działki, w tym lokalizacja zabudowy, w sposób zapewniający ekspozycję zabytkowej kaplicy zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.7.U,
- zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,

d) dla działki nr ew. 498/5:

- obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu powiązanego funkcjonalnie z zabytkową kaplicą zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.7.U,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej lub wymiennie dopuszcza się nawierzchnię parkingu wykonaną z kształtek wypełnionych trawą.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.7.U** zastępuje się ustalenia zawarte w ust. 1 poniższymi ustaleniami:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi sakralne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie zabytkowej kaplicy pod wezwaniem św. Barbary wraz z towarzyszącą zielenią, z dopuszczeniem niezbędnego remontu obiektu,
- b) dopuszcza się 35% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,25,

- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
- f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- h) warunki dla istniejącej zabudowy – dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w § 8 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 8 pkt 1 lit. d.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **S/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) składy, magazyny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi komercyjne lub publiczne, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,25,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wzdłuż granic terenów wspólnych z terenami zabudowy zagrodowej oznaczonymi na rysunku planu symbolem RM oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi na rysunku planu symbolem MN obowiązuje realizacja żywopłotu lub szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- i) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej),

b) dla zabudowy składów, magazynów, usług, w tym obiektów administracyjnych i socjalnych obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,

e) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów oraz okładzin elewacyjnych typu siding.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.4.S/U** ustala się:

- a) dla fragmentu terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4,
- b) dla wyznaczonej w granicach terenu strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.14.S/U** dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) farma fotowoltaiczna – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- b) zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) parkingi, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inne niż wymienione w lit. d, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) uprawy rolne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 50,0 m,
- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),

b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się 90% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
- f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- g) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 9;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - ogniwa fotowoltaiczne, zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej: 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D.18.EF, F.2.EF**, w granicach których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D.18.EF, F.2.EF, F.3.EF**, w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.16.EF, C.13.EF, D.18.EF, F.1.EF, F.2.EF, F.3.EF** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia gospodarki wodnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje użytkowanie terenu, którego granice pokrywają się ze strefą ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, zgodnie z wymogami ustalonymi w pozwoleniu wodnoprawnym,
- b) zachowuje się istniejące ujęcie wód podziemnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy zgodnie z wymogami w udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym,
- c) dopuszcza się 10% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,10,
- g) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu,
- b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany, w zależności od potrzeb,
- c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia gospodarki ściekowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się istniejącą przepompownię ścieków z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany, w zależności od potrzeb,
- b) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
- b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany w zależności od potrzeb,
- c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów uwzględniający potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- b) we wskazanej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 lub poprzez tereny sąsiednie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.27.ZL**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentu terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla wyznaczonej w granicach terenu strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 lub poprzez tereny sąsiednie.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy łąkowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) uprawy polowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) 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) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni, tj. łąk z luźnymi grupami zadrzewień poprzez systematyczne zabiegi pielęgnacyjne,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka i jej dopływów, za wyjątkiem zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 lit. c,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,

d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 lub poprzez tereny sąsiednie.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C.1.RŁ** i **D.1.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.12.RŁ**, **C.1.RŁ**, **D.1.RŁ**, **D.7.RŁ**, **D.12.RŁ**, **D.13.RŁ**, **E.3.RŁ** i **F.5.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.3.RŁ**, **E.6.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. d;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.10.RŁ**, **B.12.RŁ**, **B.15.RŁ**, **C.1.RŁ**, **C.3.RŁ**, **C.14.RŁ**, **C.19.RŁ**, **E.21.RŁ**, **F.5.RŁ**, **F.6.RŁ**, **F.7.RŁ**, **F.9.RŁ** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3 lit. c, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
- b) w wyznaczonych na rysunku planu strefach den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnych o ochronie gruntów rolnych,
- d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15.

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

- 1) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.20.R**, na którym znajduje się cmentarzysko – obiekt wpisany do rejestru zabytków, wymieniony w § 8 pkt 1 lit. a, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 1 lit. c;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.14.R, C.2.R, C.20.R, E.17.R, F.4.R** w granicach, których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.14.R, C.2.R, C.20.R, E.17.R, F.4.R** w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.2.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.R, B.8.R, B.11.R, B.14.R, C.2.R, C.8.R, C.9.R, C.10.R, C.11.R, D.15.R, E.7.R, E.8.R, F.4.R, F.10.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.1.R, E.7.R, E.8.R, E.13.R, E.17.R, E.19.R**, obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. d;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.11.R, C.2.R, C.4.R, C.5.R, C.18.R, F.4.R** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, ogrodniczą, sadowniczą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,

- f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- g) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°, dopuszcza się dachy łukowe.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.20.Rz** w granicach, których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.2.Rz**, **A.5.Rz** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

- 1) **KD-G** – droga główna;
- 2) **KD-Z** – drogi zbiorcze;
- 3) **KD-L** – drogi lokalne;
- 4) **KD-D** – drogi dojazdowe;
- 5) **KD-Go** – dojazdy gospodarcze;
- 6) **KD-Y** – ciągi pieszo-jezdne;
- 7) **KD-J** – ciąg rowerowo-spacerowy.

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 ustala się:

1) dla drogi głównej **KD-G** ustala się: projektowana zachodnia obwodnica Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45 oznaczona na rysunku planu symbolem – **1KD-G 1/2**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

2) dla dróg zbiorczych **KD-Z** ustala się:

a) droga powiatowa DP 4507E: fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Z 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14,3 m do 14,5 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) droga powiatowa DP 4507E: fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-Z 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,6 m do 35,7 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- obowiązuje ochrona i kształtowanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej na przedpolu zabytkowej kaplicy pod wezwaniem św. Barbary w sposób podkreślający i chroniący wgląd od strony wschodniej na zabytek,
- obowiązuje zachowanie przydrożnej kapliczki oznaczonej na rysunku planu oraz zagospodarowanie jej otoczenia w formie zieleni kształtowanej w sposób podkreślający i chroniący wgląd od strony zachodniej na obiekt,

c) droga powiatowa DP 4509E oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-Z 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,1 m do 22,1 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- obowiązuje zachowanie przydrożnej kapliczki oznaczonej na rysunku planu;

3) dla dróg lokalnych **KD-L** ustala się:

a) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-L 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 15,8 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) droga (przedłużenie ul. Powstańców): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **6KD-L 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13,3 m do 13,5 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) droga (przedłużenie ul. Powstańców): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD-L 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,0 m do 22,0 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

d) droga (przedłużenie ul. Kijak): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **8KD-L 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 0 m do 12,4 m w granicach obszaru objętego planem,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

e) droga (przedłużenie ul. Kijak): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **9KD-L 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 13,2 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

4) dla dróg dojazdowych **KD-D** ustala się:

a) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **10KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,

b) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **11KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczona na rysunku planu symbolem **12KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,7 m do 9,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

d) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: **13KD-D 1/2**, **14KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

e) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **15KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,0 m do 9,6 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

f) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **16KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,3 m do 8,6 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,

g) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **17KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,

h) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **18KD-D 1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

5) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Y** oraz dojazdów gospodarczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Go** obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla ciągu rowerowo-spacerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-J**, obowiązuje:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie w formie ścieżki rowerowej oraz trasy spacerowej trasowanych śladem wieluńskiej kolejki wąskotorowej, stanowiącej fragment połączenia prowadzącego z Parku Miejskiego w Wieluniu w kierunku gminy Mokrsko.

4. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dla terenów dróg publicznych:

- a) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych terenach zabudowane,
- c) dopuszcza się lokalizację zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności,
- d) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym przystanków komunikacji publicznej, parkingów i sygnalizacji drogowej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów dróg, w granicach których na rysunku planu wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 32. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN – 10%,
- b) RM – 5%,
- c) B.6.U – 20%,
- d) S – 20%,
- e) EF – 20%;

2) dla pozostałych terenów: nie określa się stawki procentowej.

§ 33. Tracą moc ustalenia zawarte w:

- 1) uchwale Nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów;
- 2) uchwale Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz – w zakresie terenów położonych w granicach obrębu geodezyjnego Turów.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

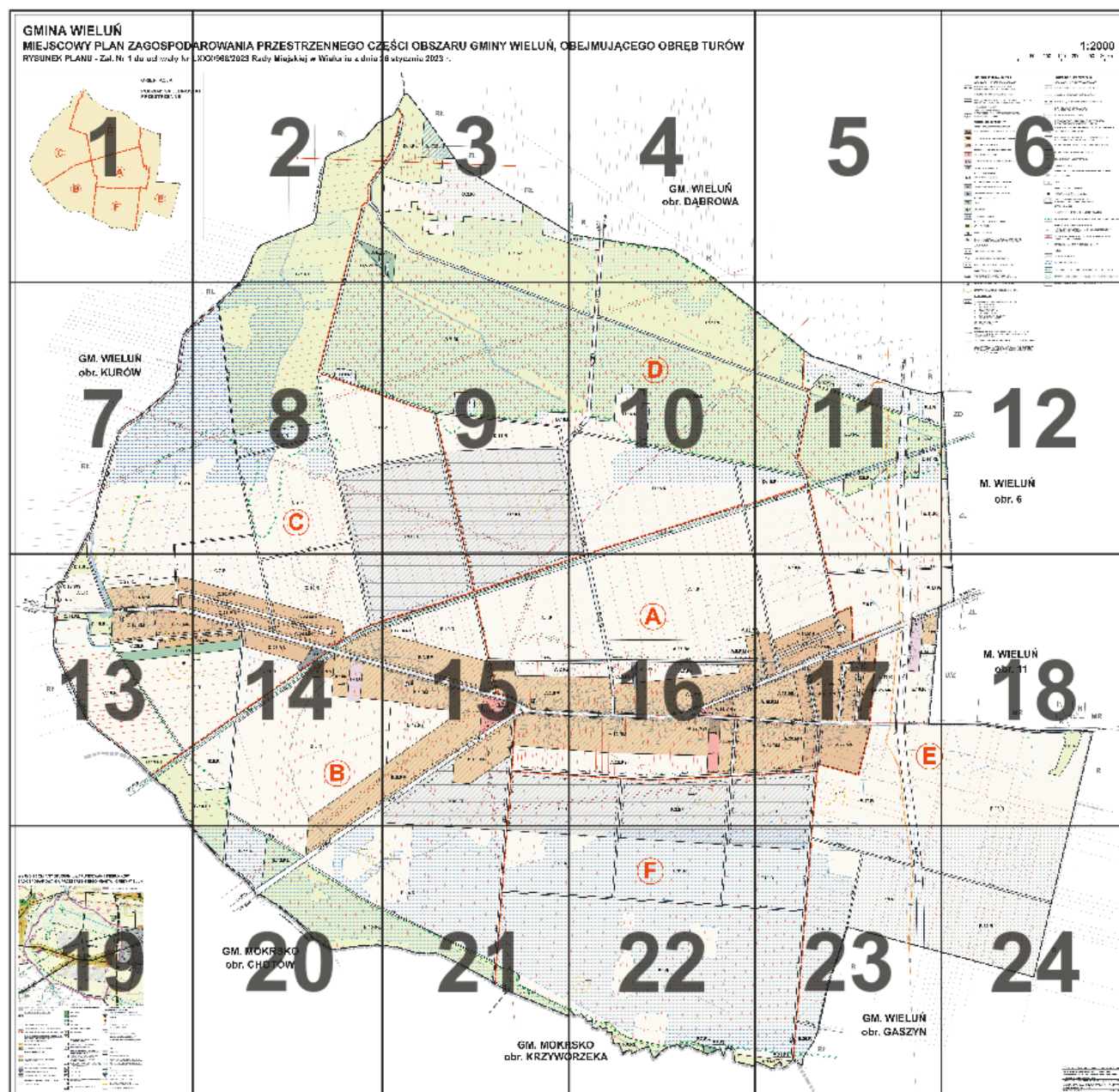
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXX/968/2023

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 26 stycznia 2023 r.

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



Rysunek planu - podział na fragmenty

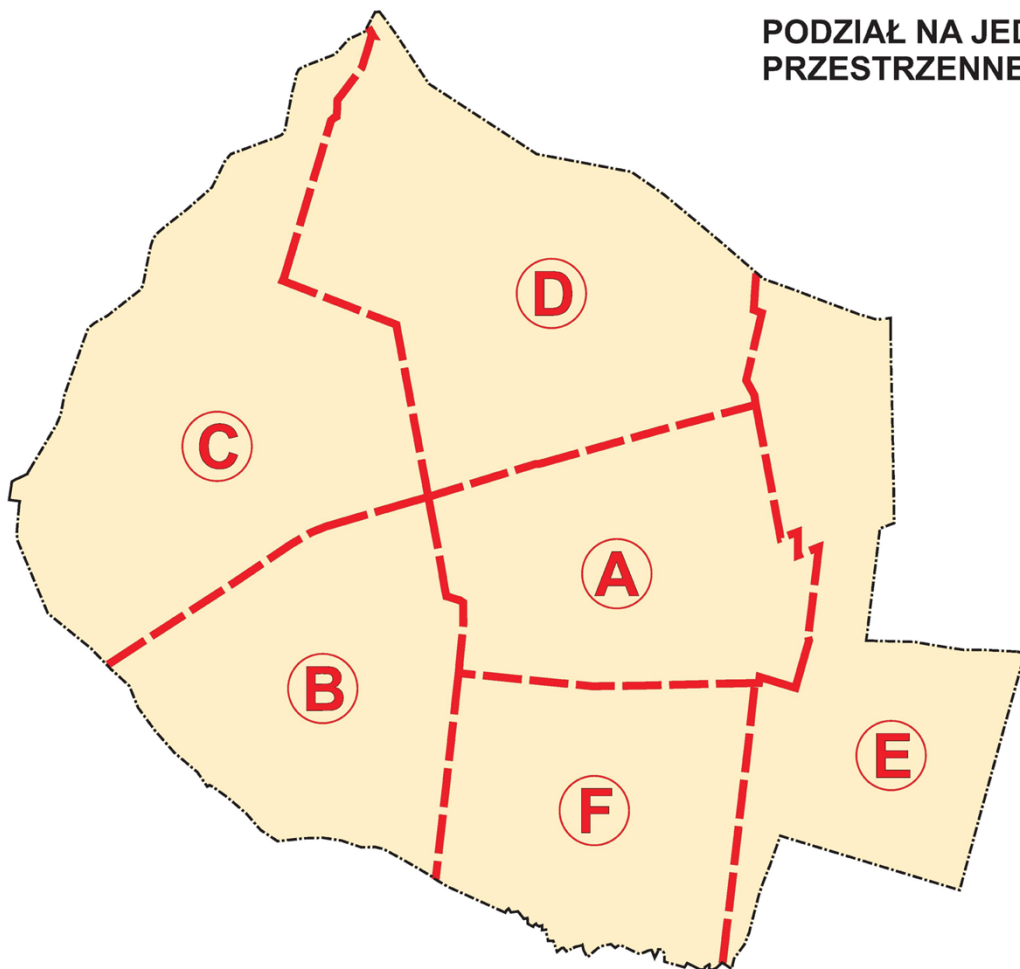
GMINA WIELUŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1 do uchwały Nr

ORIENTACJA

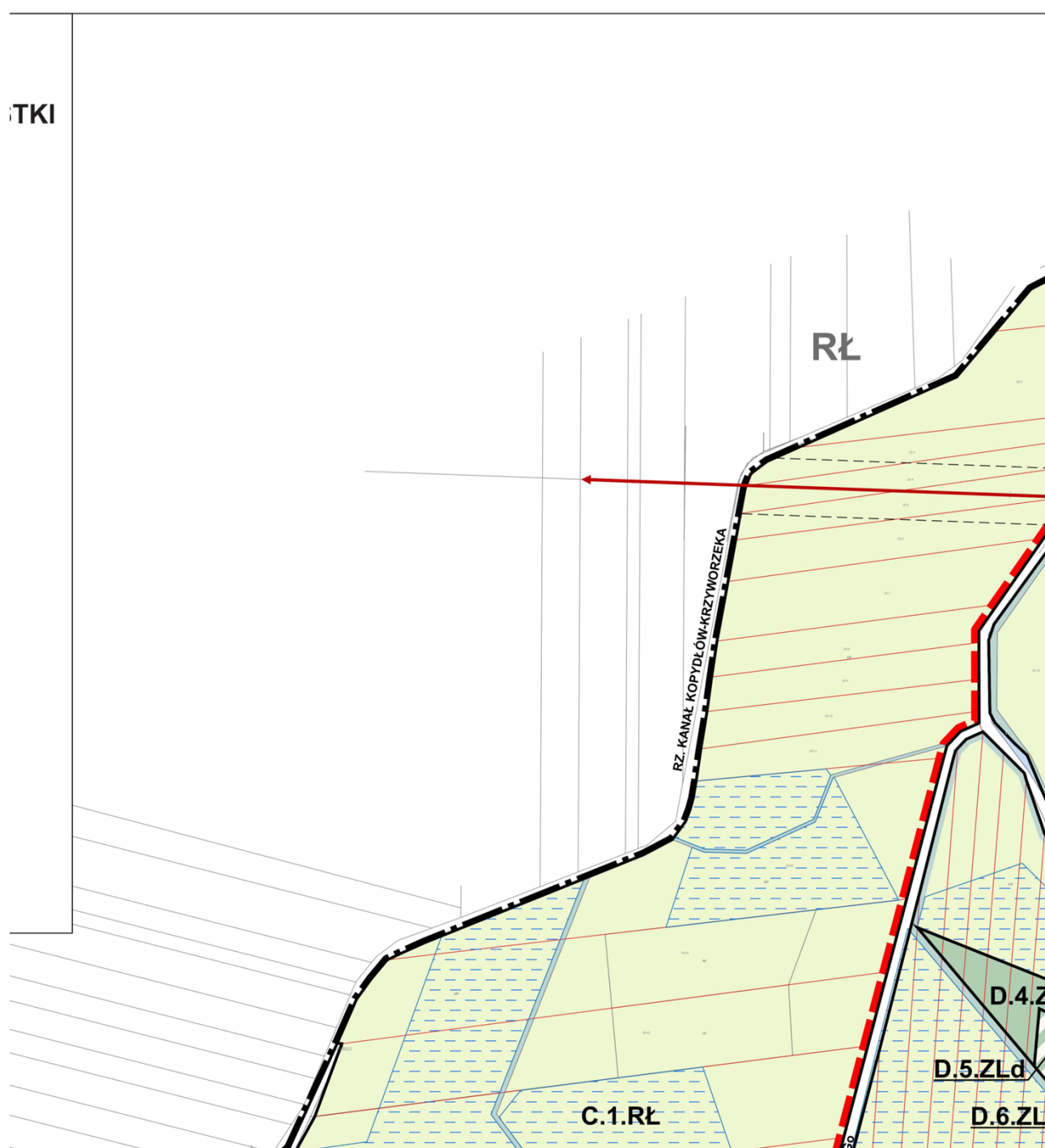
**PODZIAŁ NA JEDNOS
PRZESTRZENNE**



Rysunek planu - fragment nr 1

AROWANIA PRZESTRZENNEGO CZ

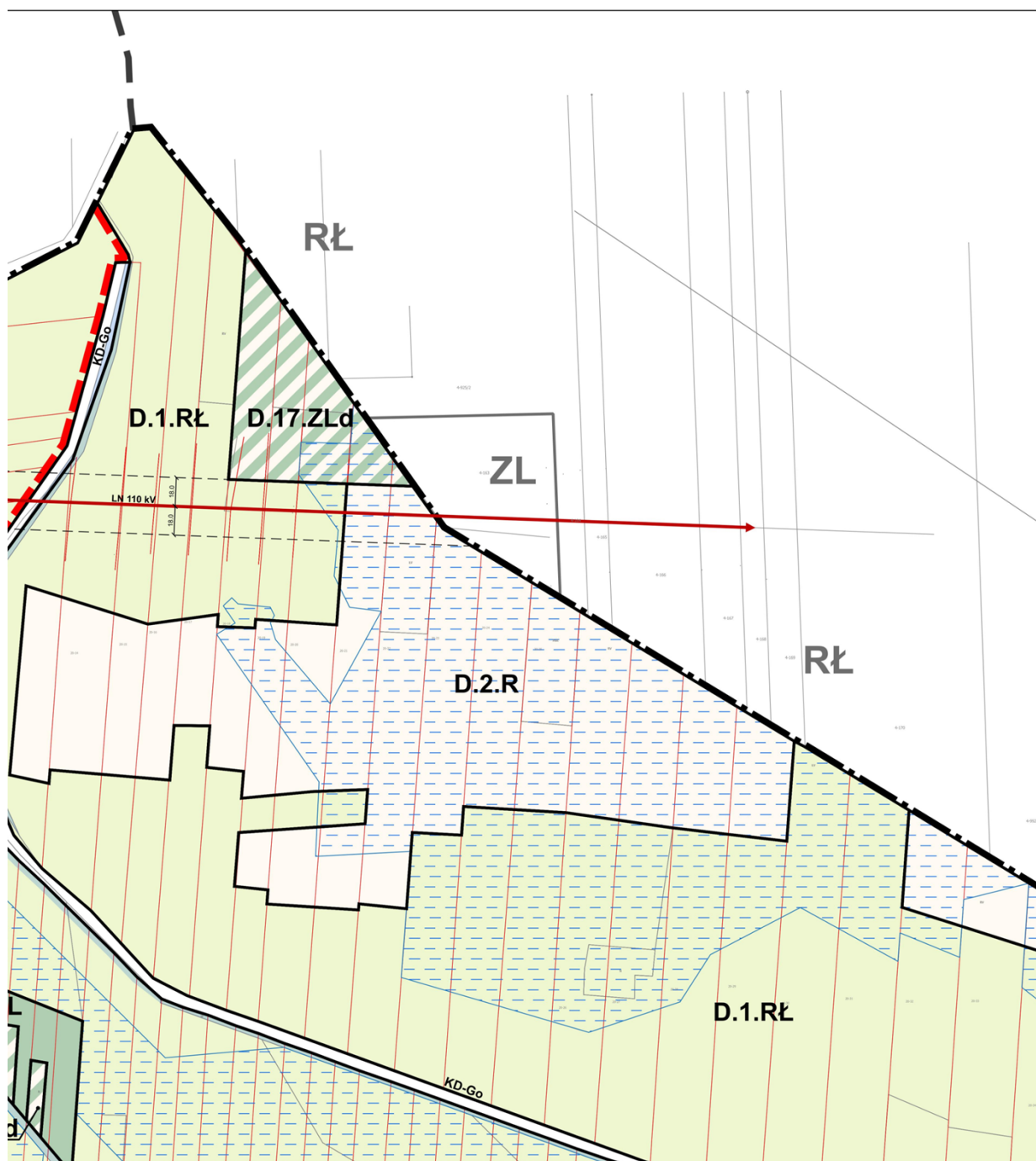
LXXX/968/2023 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2



Rysunek planu - fragment nr 2

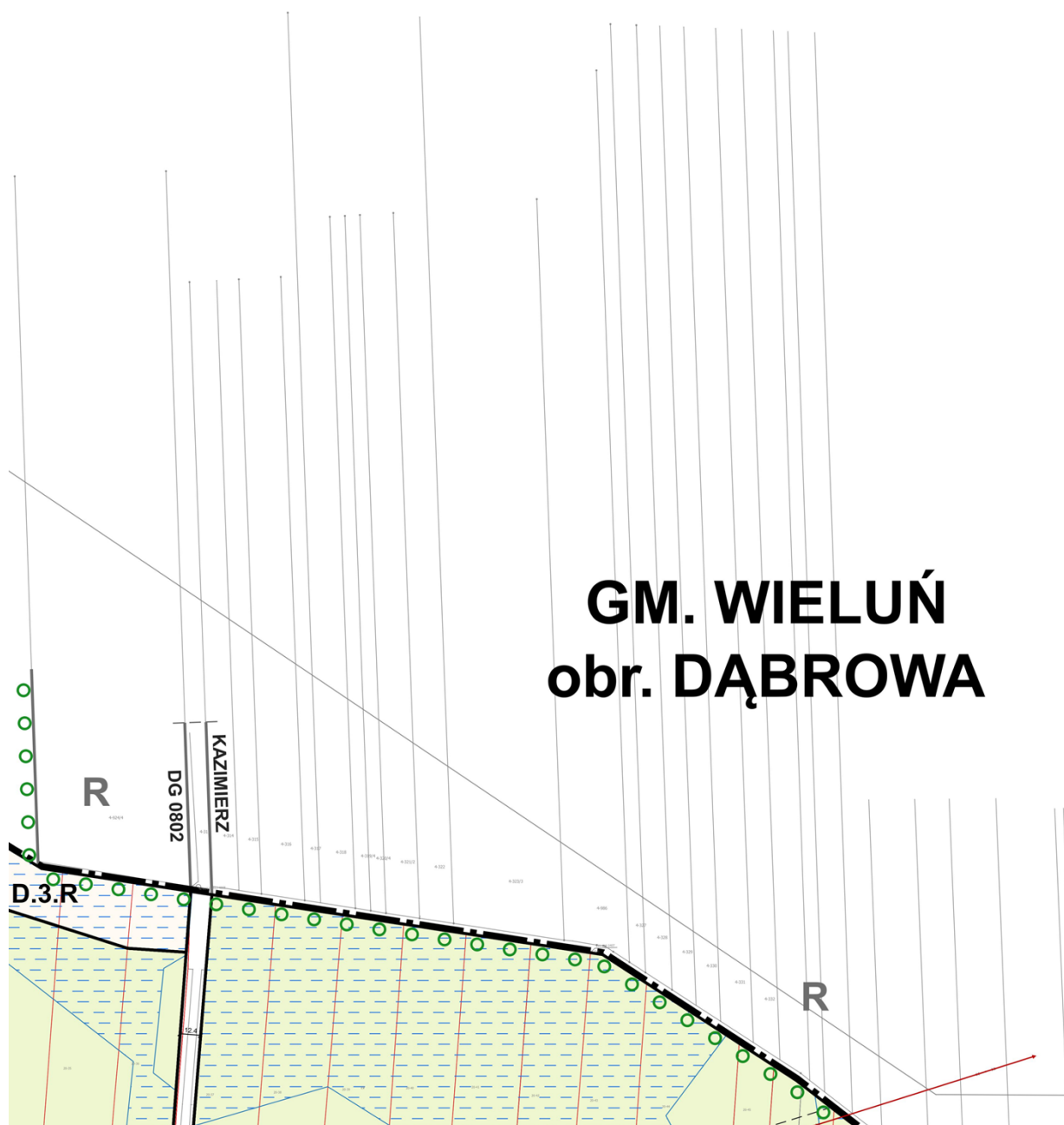
ĘŚCI OBSZARU GMINY WIELUŃ, O

26 stycznia 2023 r.

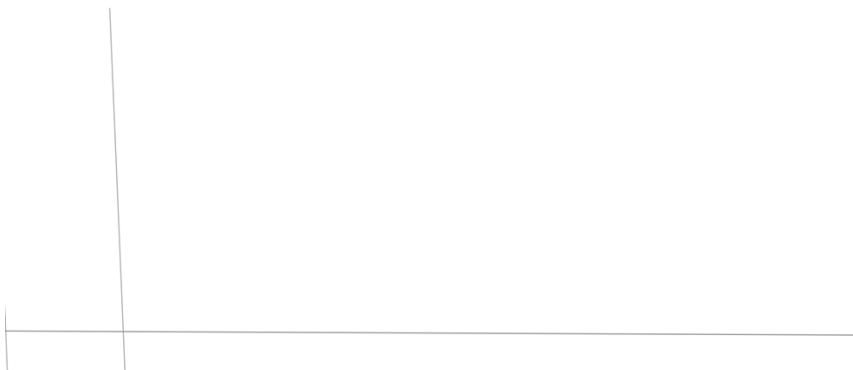


Rysunek planu - fragment nr 3

BEJMUJĄCEGO OBRĘB TURÓW

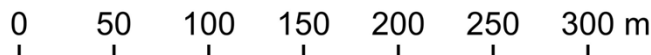


Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5

1:2000



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OBREBU GEODEZYJNEGO TURÓW
	GRANICE JEDNOSTEK PRZESTRZENNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

	JEDNOSTKA PRZESTRZENNA
	NUMER TERENU W JEDNOSTCE PRZESTRZENNEJ
	PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA ZAGRODOWA

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

	ZABUDOWA USŁUGOWA
	SKŁADY, MAGAZYNY, ZABUDOWA USŁUGOWA
	FARMA FOTOWOLTAICZNA

TERENY KOMUNIKACJI

	DROGI I CIĄGI PUBLICZNE
--	-------------------------

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ
	URZĄDZENIA GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

	LASY
	DOLESIENIA
	WODY ŚRÓDLĄDOWE

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

	ŁĄKI I PASTWISKA
	TERENY ROLNICZE
	TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY GOSPODARCZEJ ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ ROLNĄ

ZABUDOWA

	OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

	BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
--	--

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA WIELUNIA
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WIELUŃ
	GRANICE SĄSIEDNICH OBREBÓW GEODEZYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

MIASTO - WEDŁUG OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSKOWYCH PLANÓW

	ZABUDOWA REZYDENCJONALNA
	ZABUDOWA USŁUGOWA ZE ZNAČĄCYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU DZIAŁKI, TERENU
	ZIELEŃ URZĄDZONA W POSTACI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	ZIELEŃ LEŚNA W FORMIE PARKU LEŚNEGO
	DOLINY CIEKÓW - ŁĄKI I PASTWISKA
	UPRAWY POŁOWE
	ŁĄKI I PASTWISKA
	GRUNTY ROLNE

WARTOŚCI KULTUROWE

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

KOMUNIKACJA

	SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE BEZ POŁĄCZEŃ
	SZLAK ROWEROWY ŚLADEM WIELUŃSKIEJ KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ

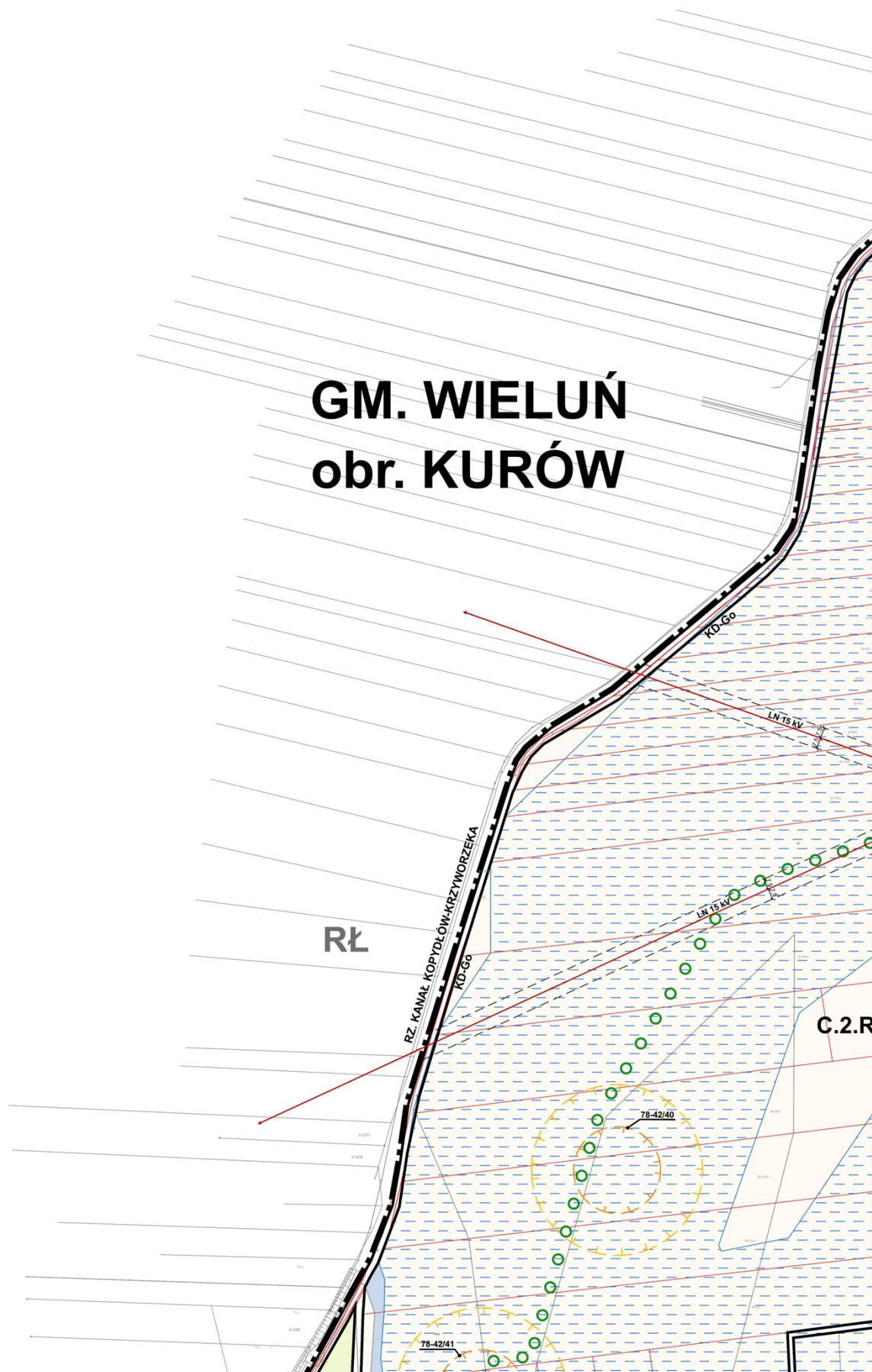
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

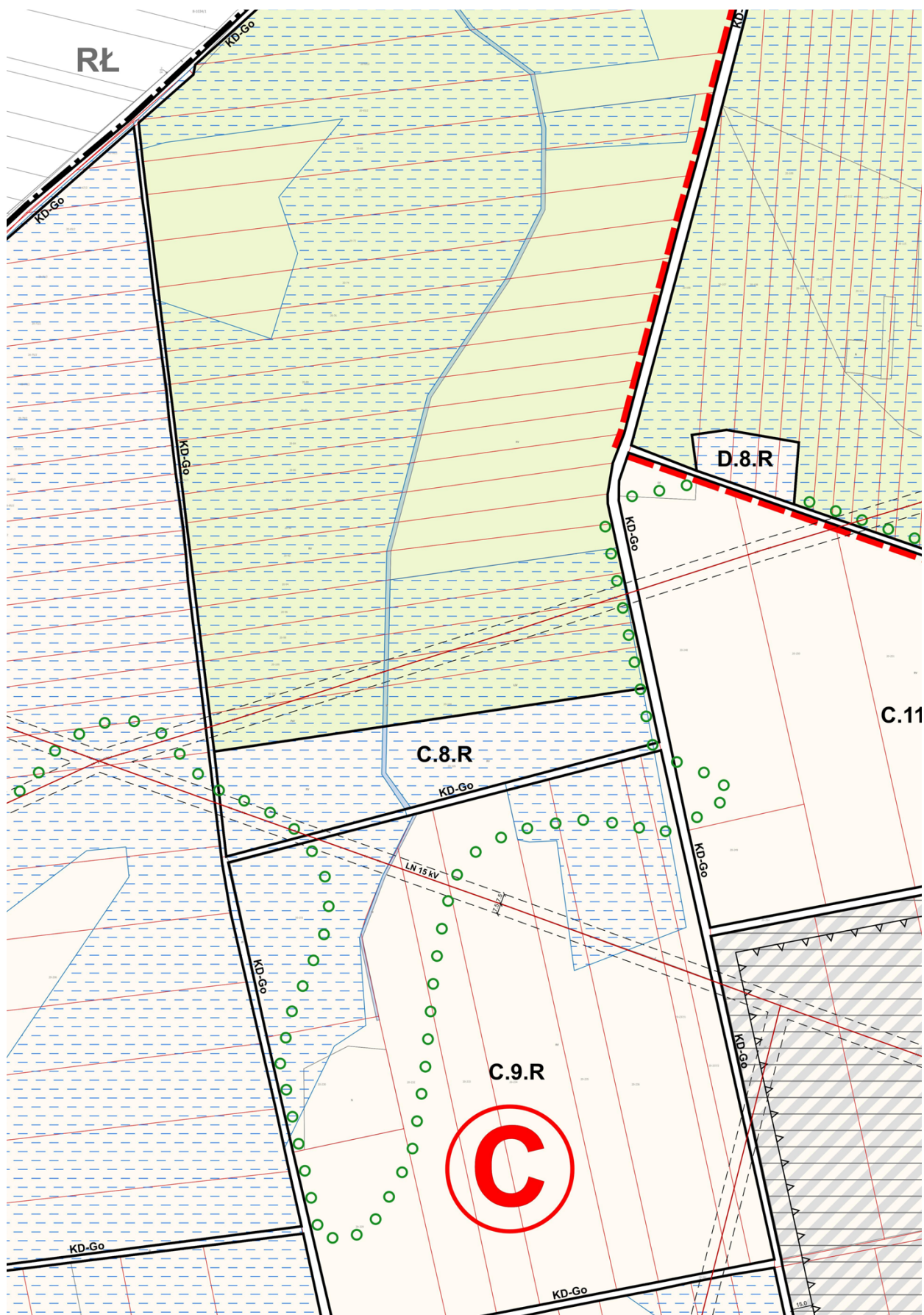
INNE

	ROWY MELIORACYJNE
	TERENY ZMELIOROWANE
	STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ DLA UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

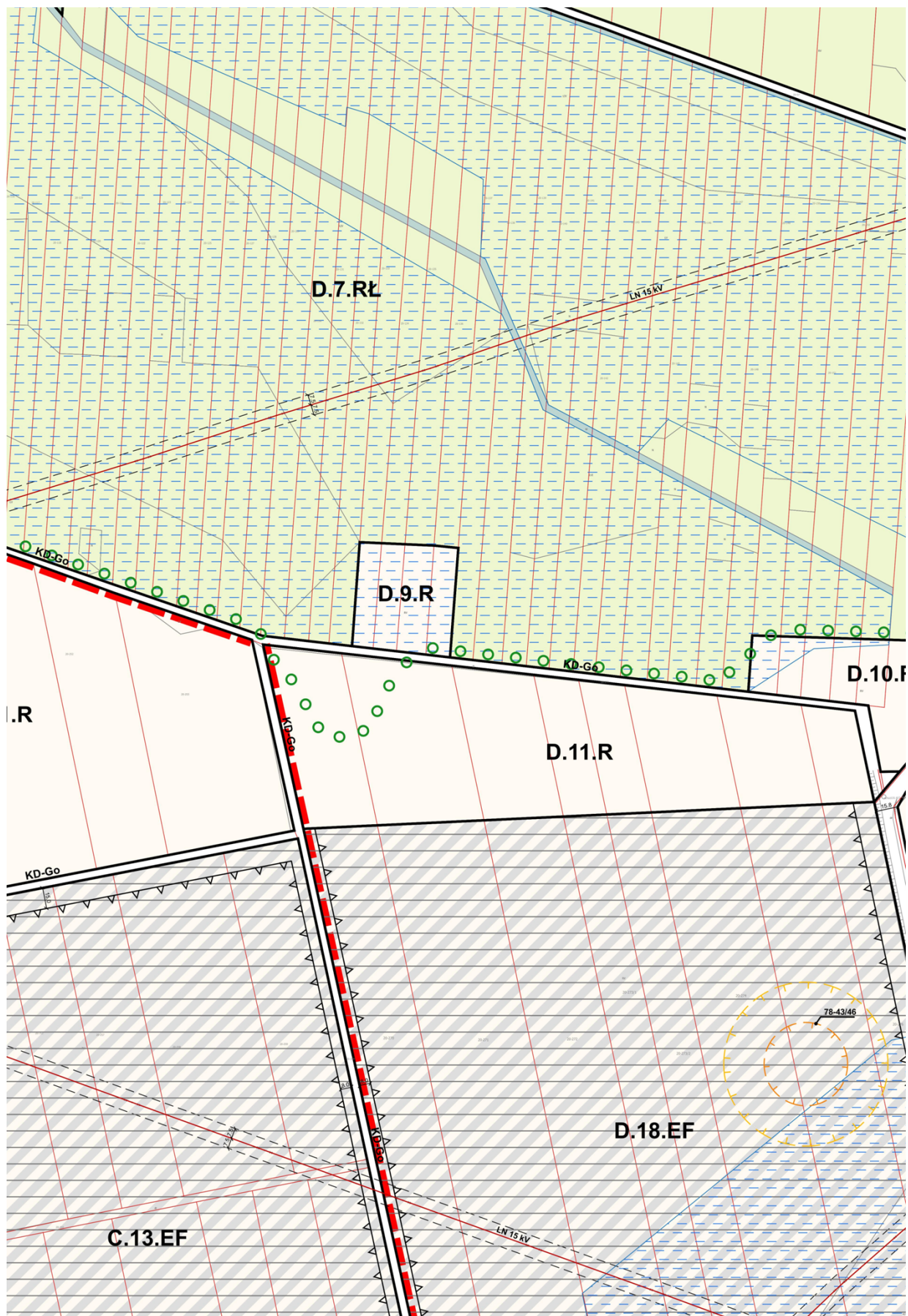
Rysunek planu - fragment nr 6



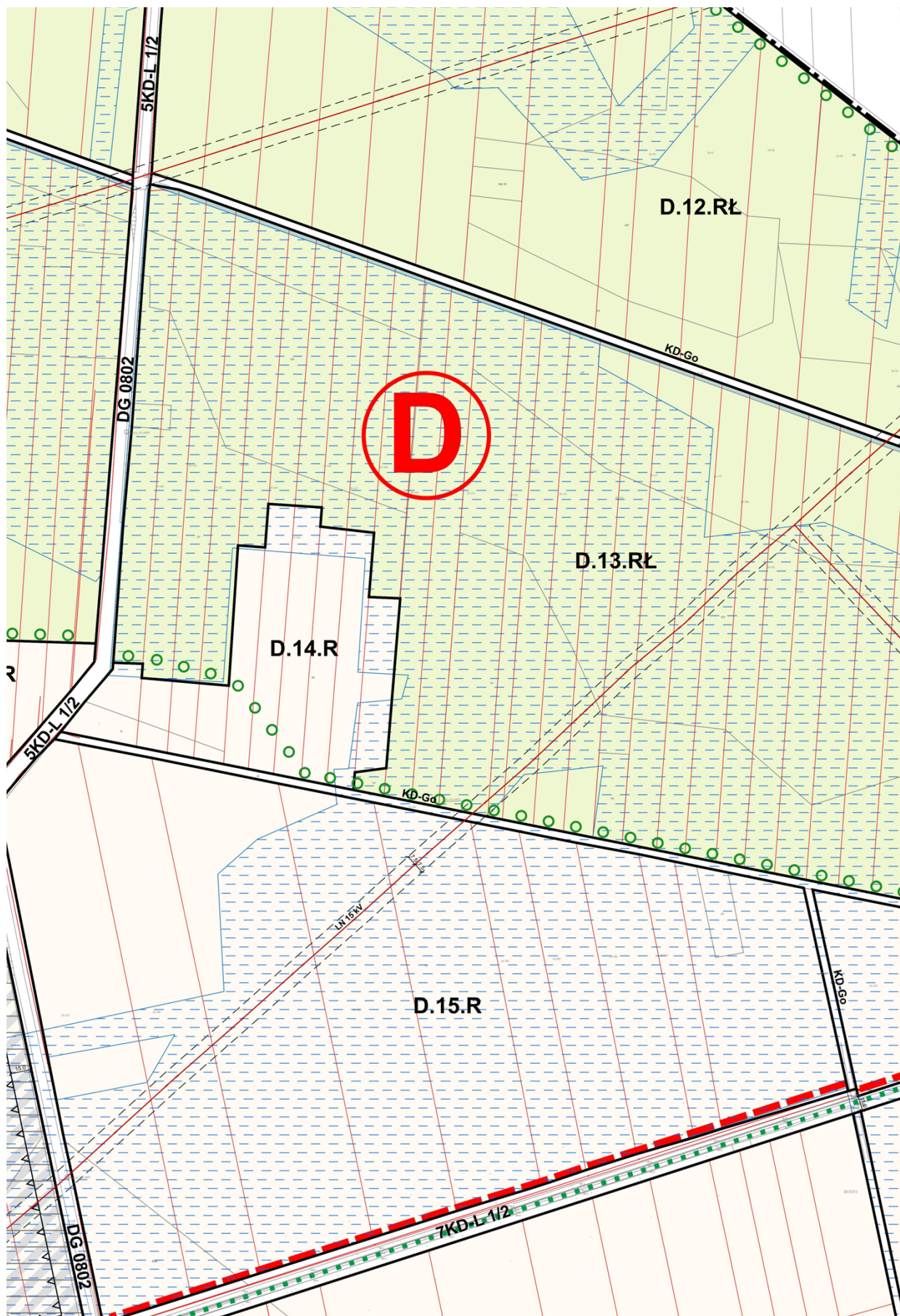
Rysunek planu - fragment nr 7



Rysunek planu - fragment nr 8



Rysunek planu - fragment nr 9



Rysunek planu - fragment nr 10



Rysunek planu - fragment nr 11



PRZYDROŻNE KAPLICZKI DO ZACHOWANIA



STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

KOMUNIKACJA



KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH

G - DROGA GŁÓWNA
Z - DROGA ZBIORCZA
L - DROGA LOKALNA
D - DROGA DOJAZDOWA
Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY
J - CIĄG ROWEROWO-SPACEROWY
Go - DOJAZD GOSPODARCZY

DP - DROGA POWIATOWA
DG - DROGA GMINNA

INNE



STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA



STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW



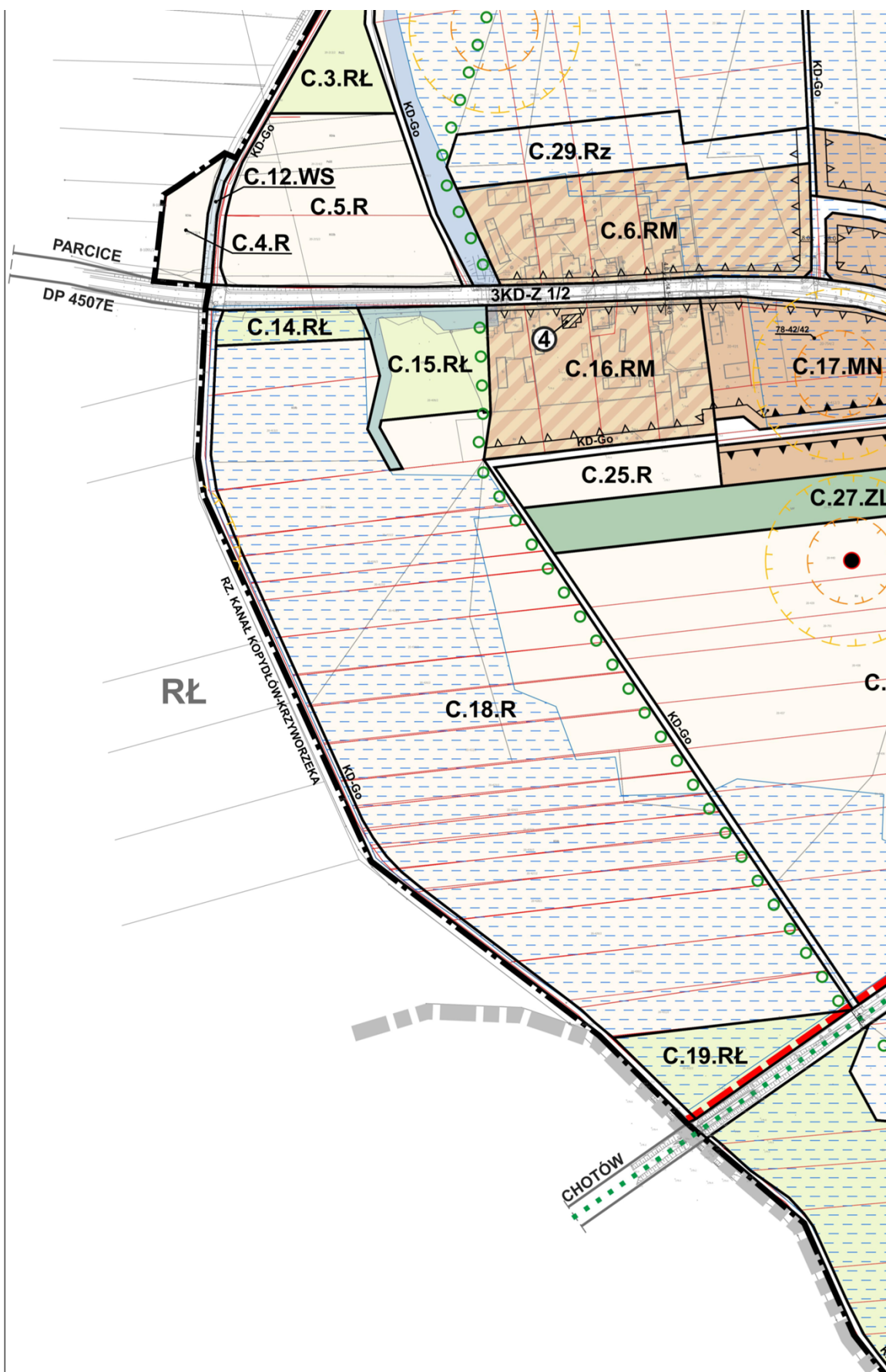
STREFA 10H OD ELEKTROWNI WIATROWEJ Z 2006 R.

M. WIELUŃ obr. 6

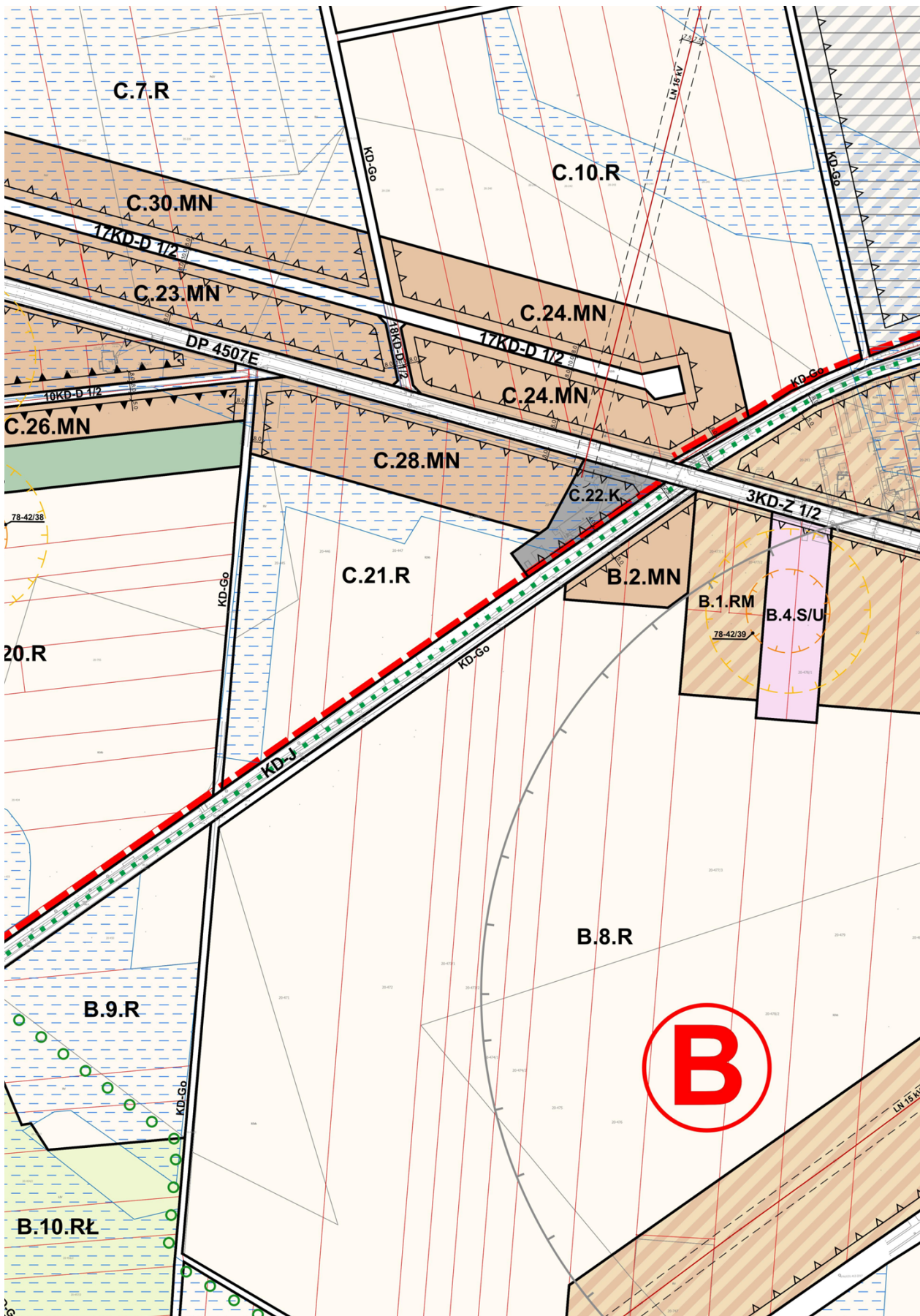
Rysunek planu - fragment nr 12

Id: 28D83590-9711-4D05-9E42-77A4AE707450. Uchwalony

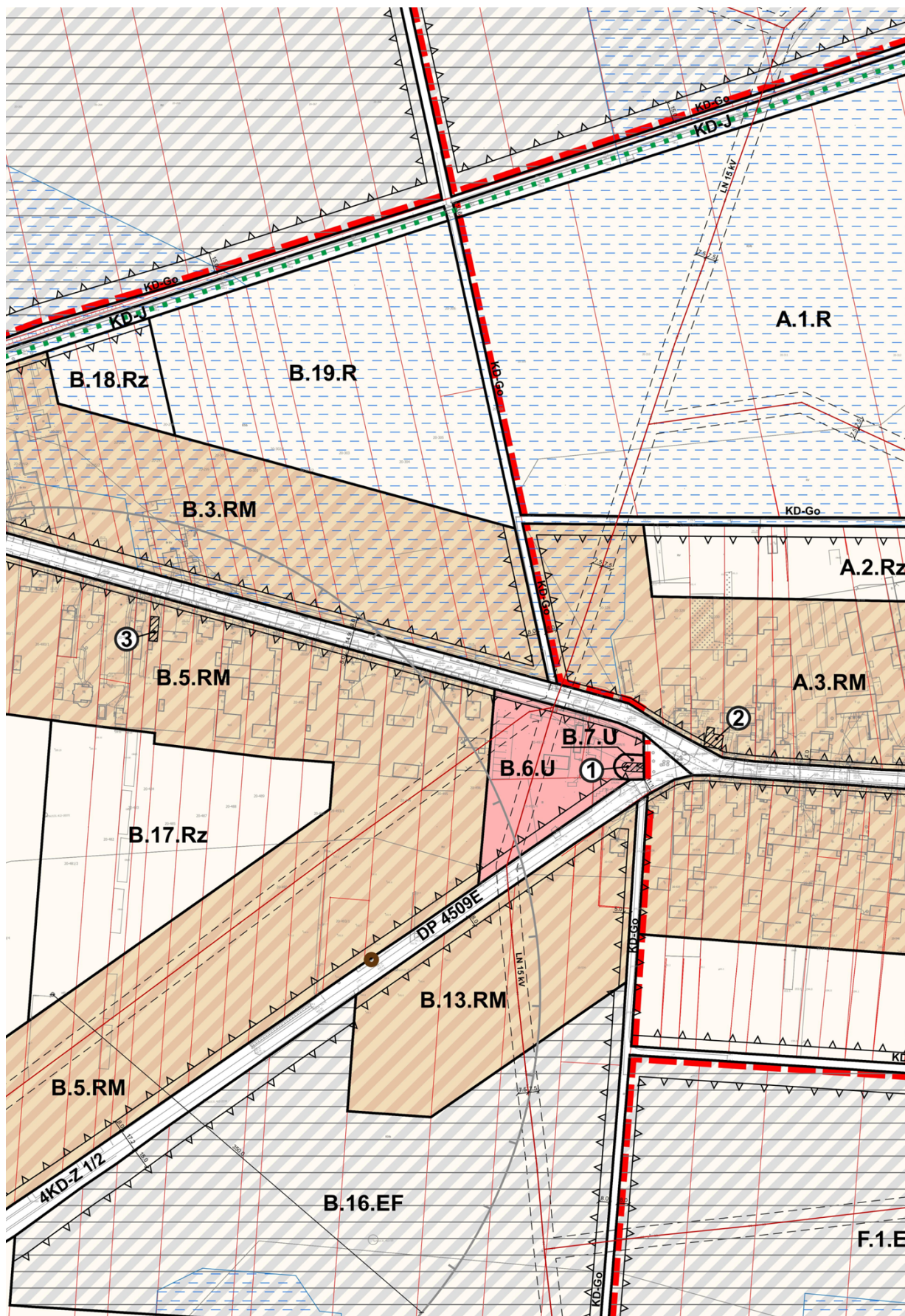
Strona 13

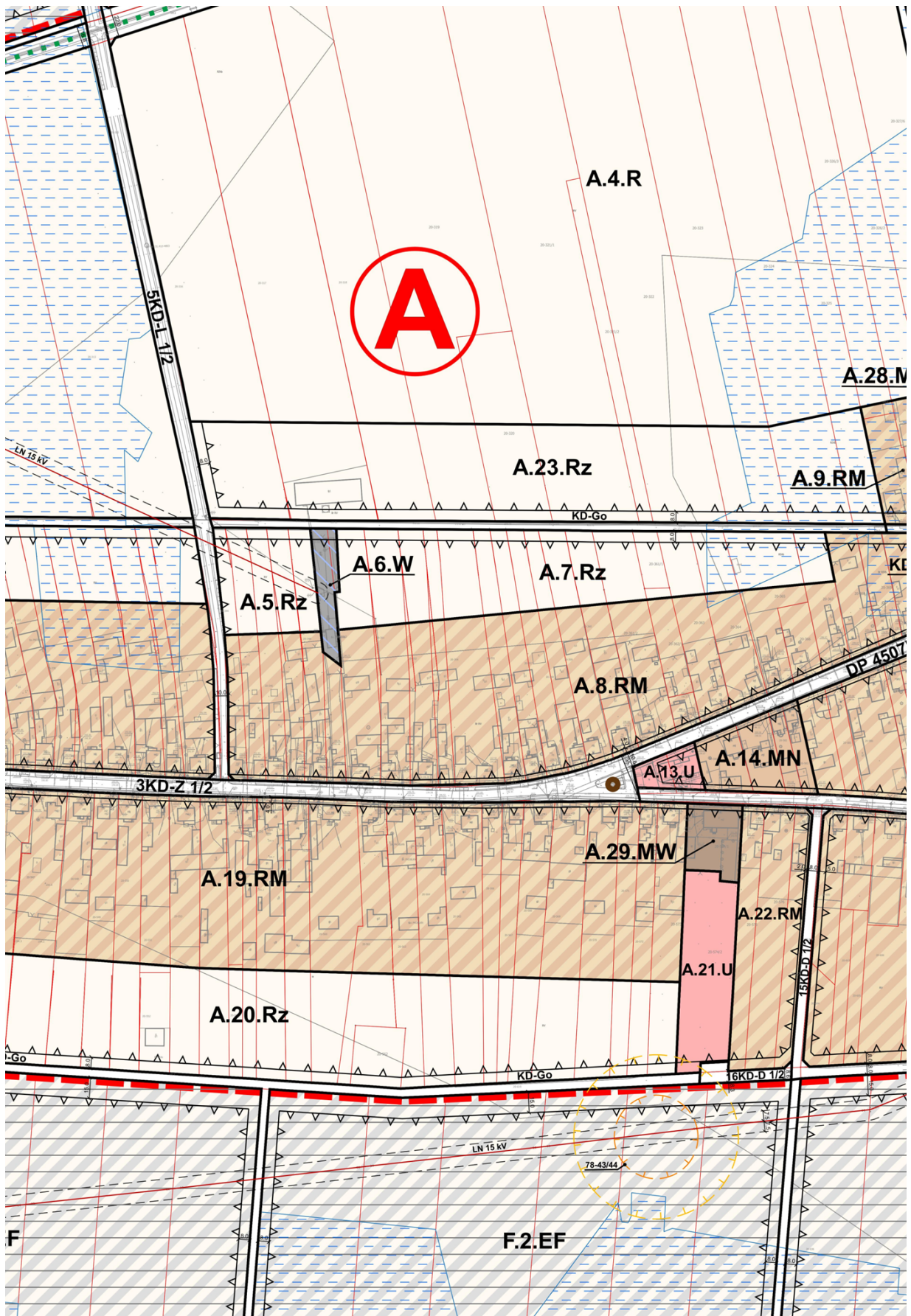


Rysunek planu - fragment nr 13

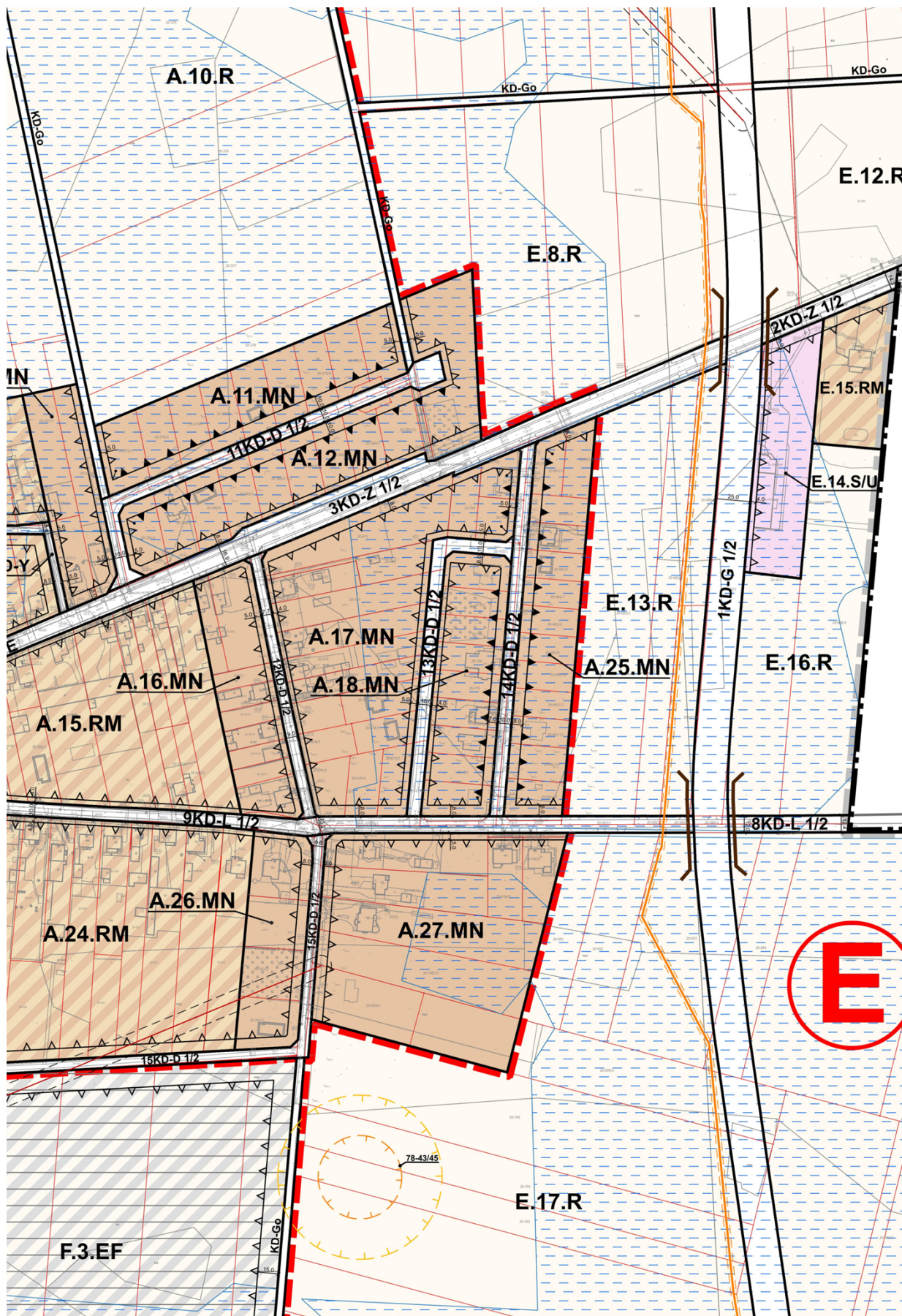


Rysunek planu - fragment nr 14

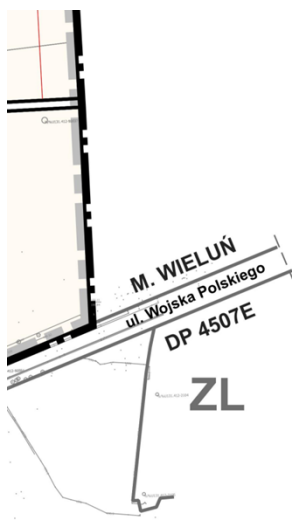




Rysunek planu - fragment nr 16



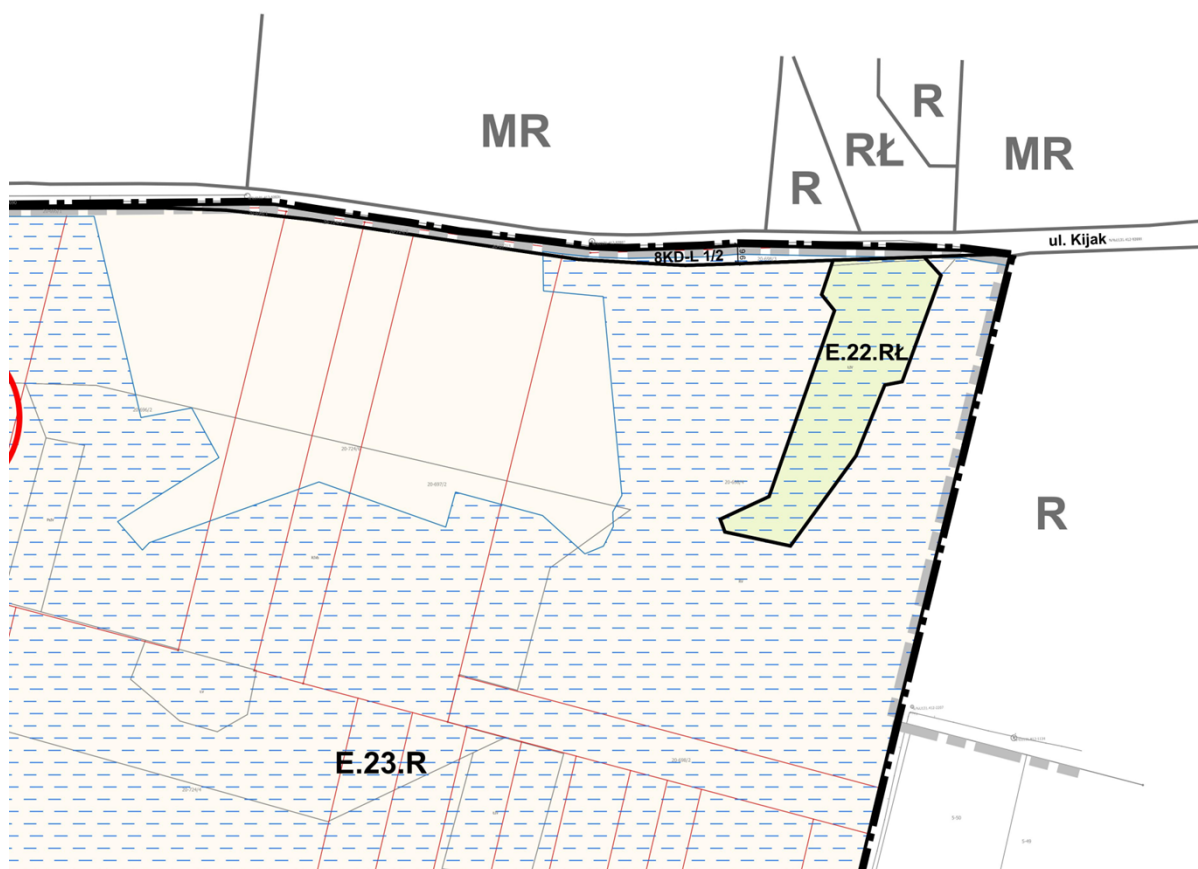
Rysunek planu - fragment nr 17



M. WIELUŃ

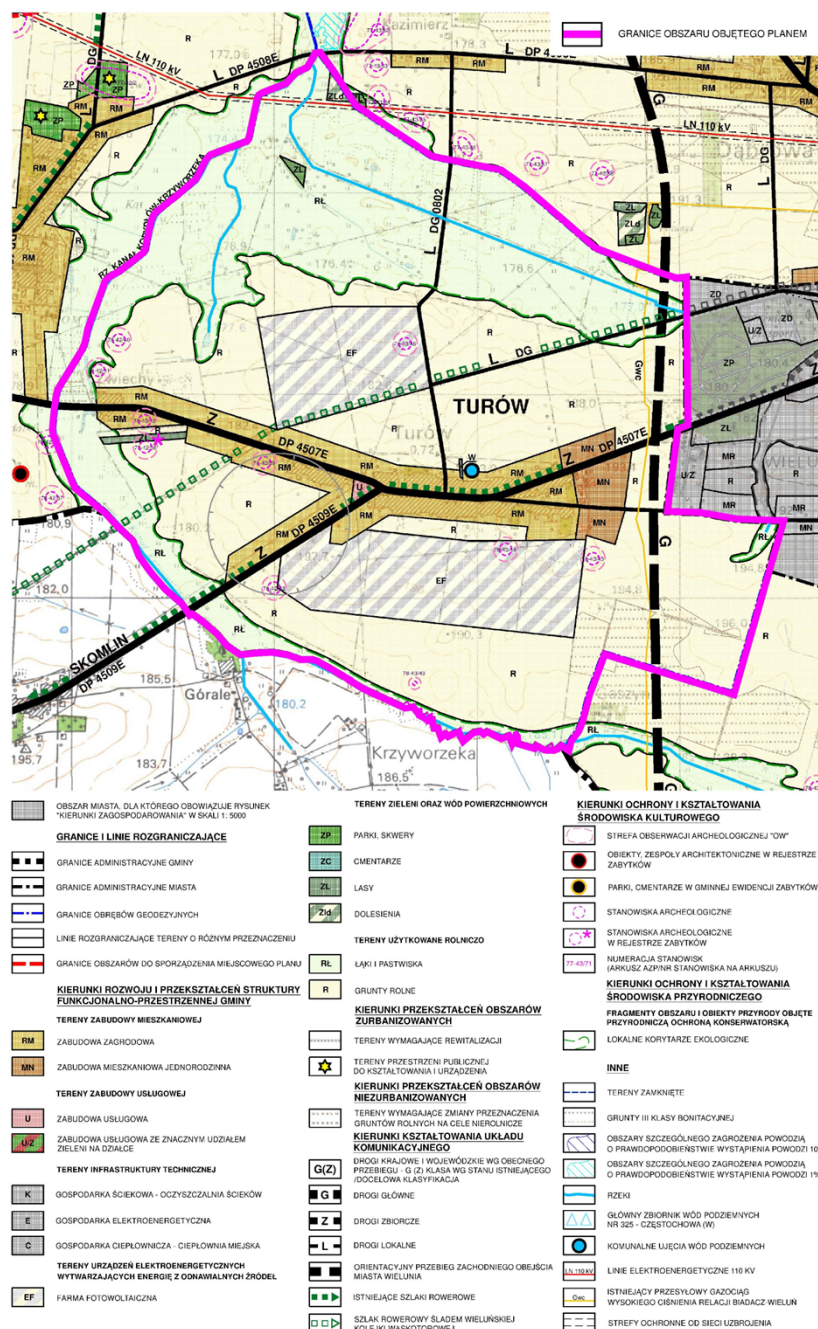
obr. 11

U/Z

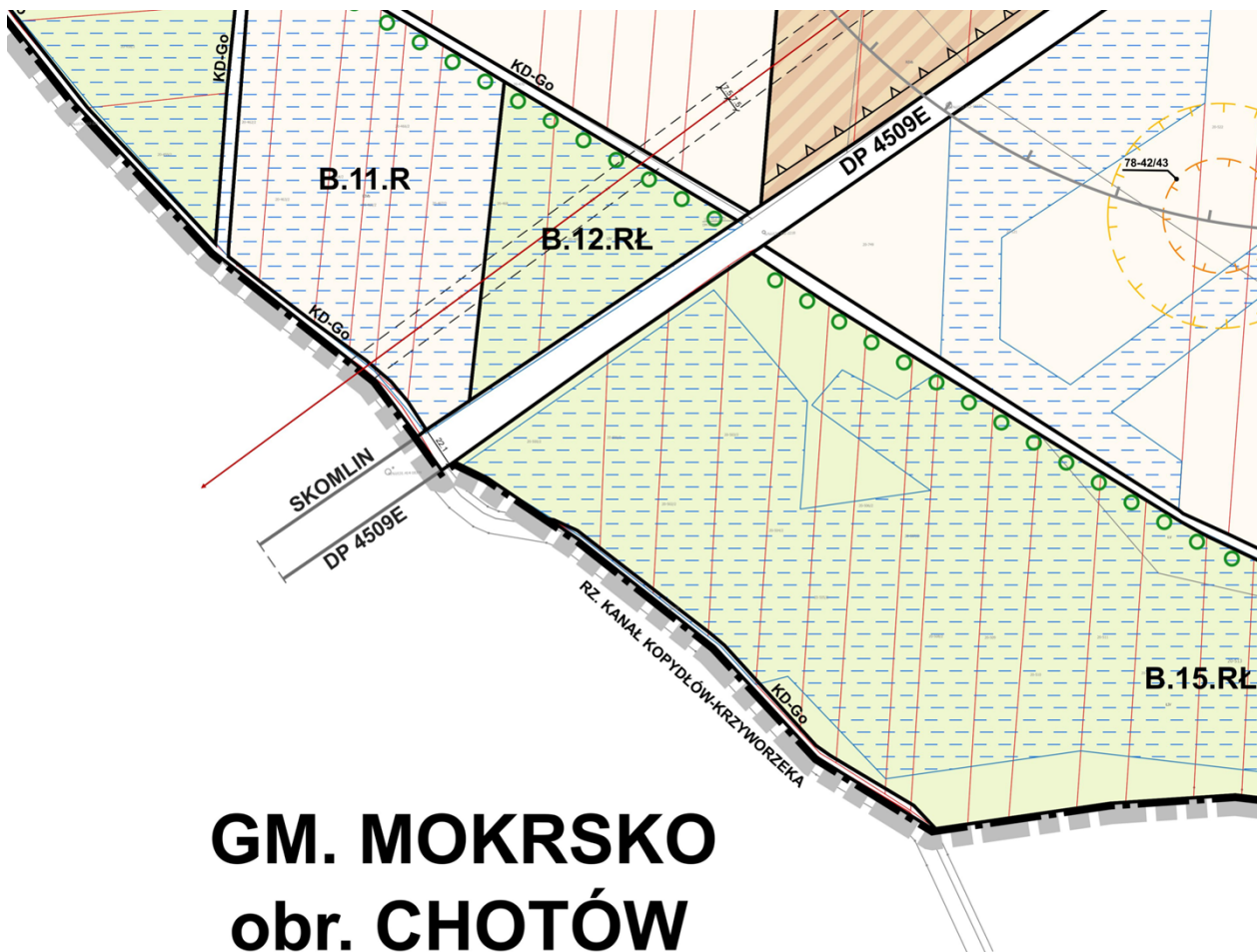


Rysunek planu - fragment nr 18

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ

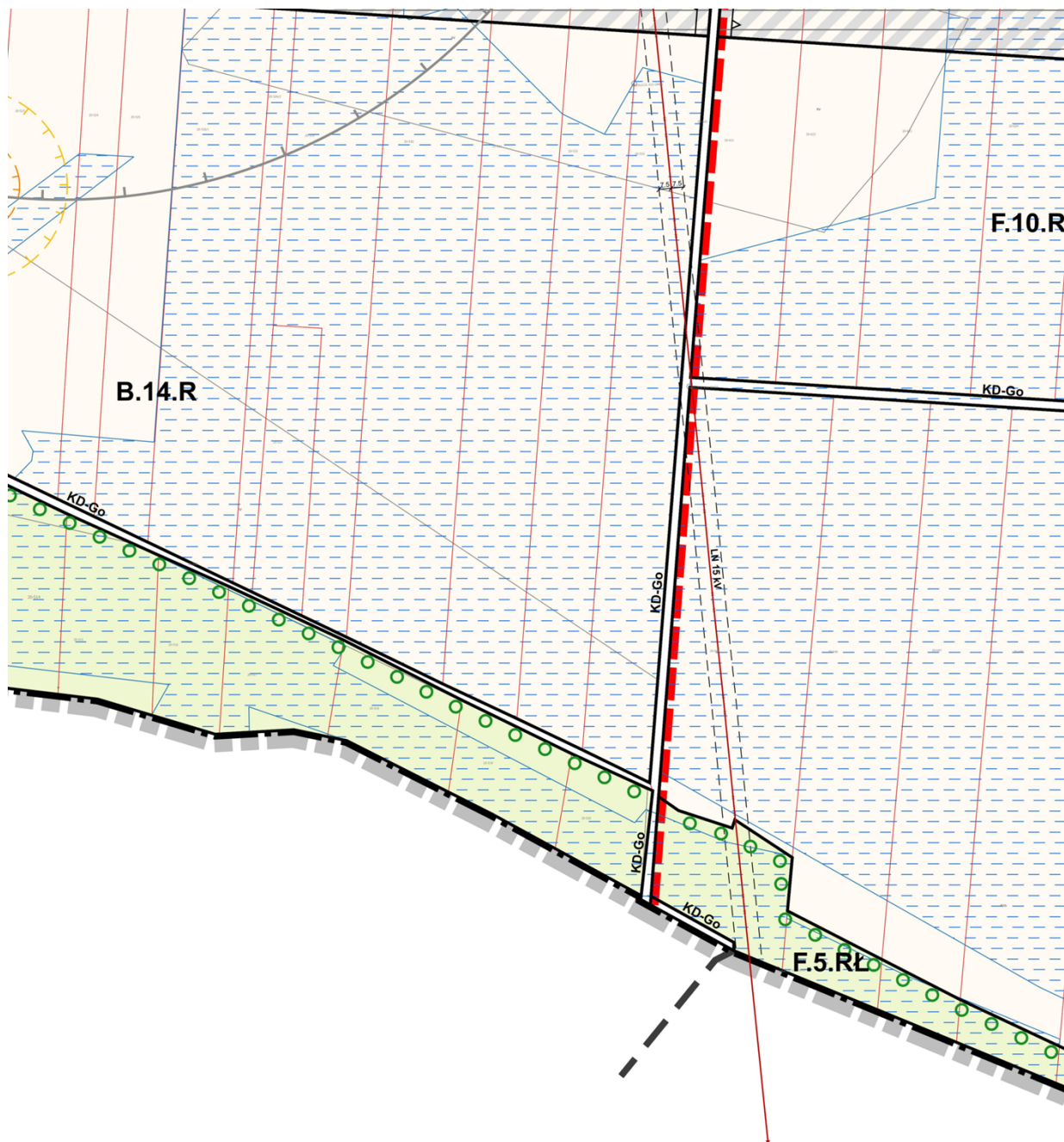


Rysunek planu - fragment nr 19



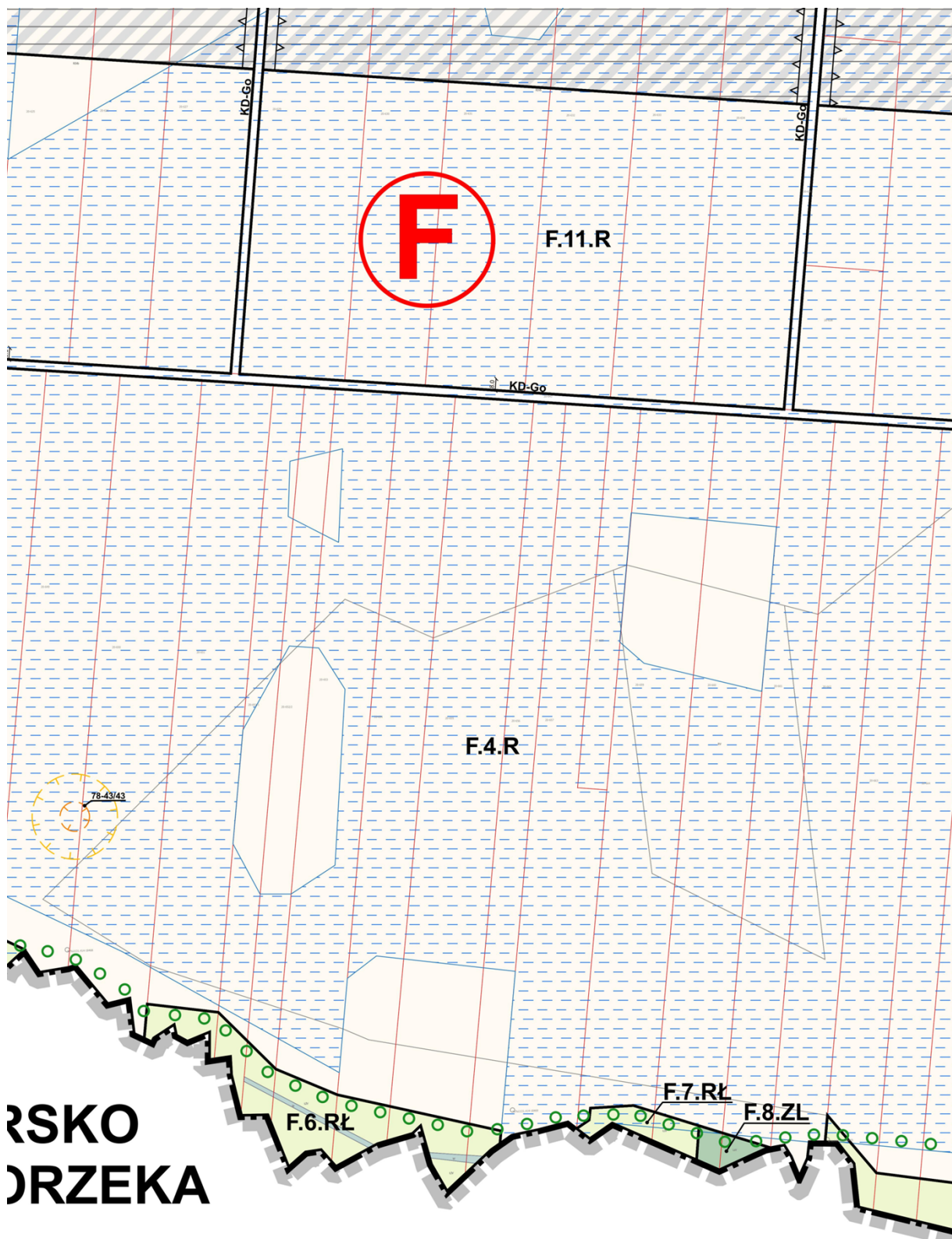
GM. MOKRSKO obr. CHOTÓW

Rysunek planu - fragment nr 20

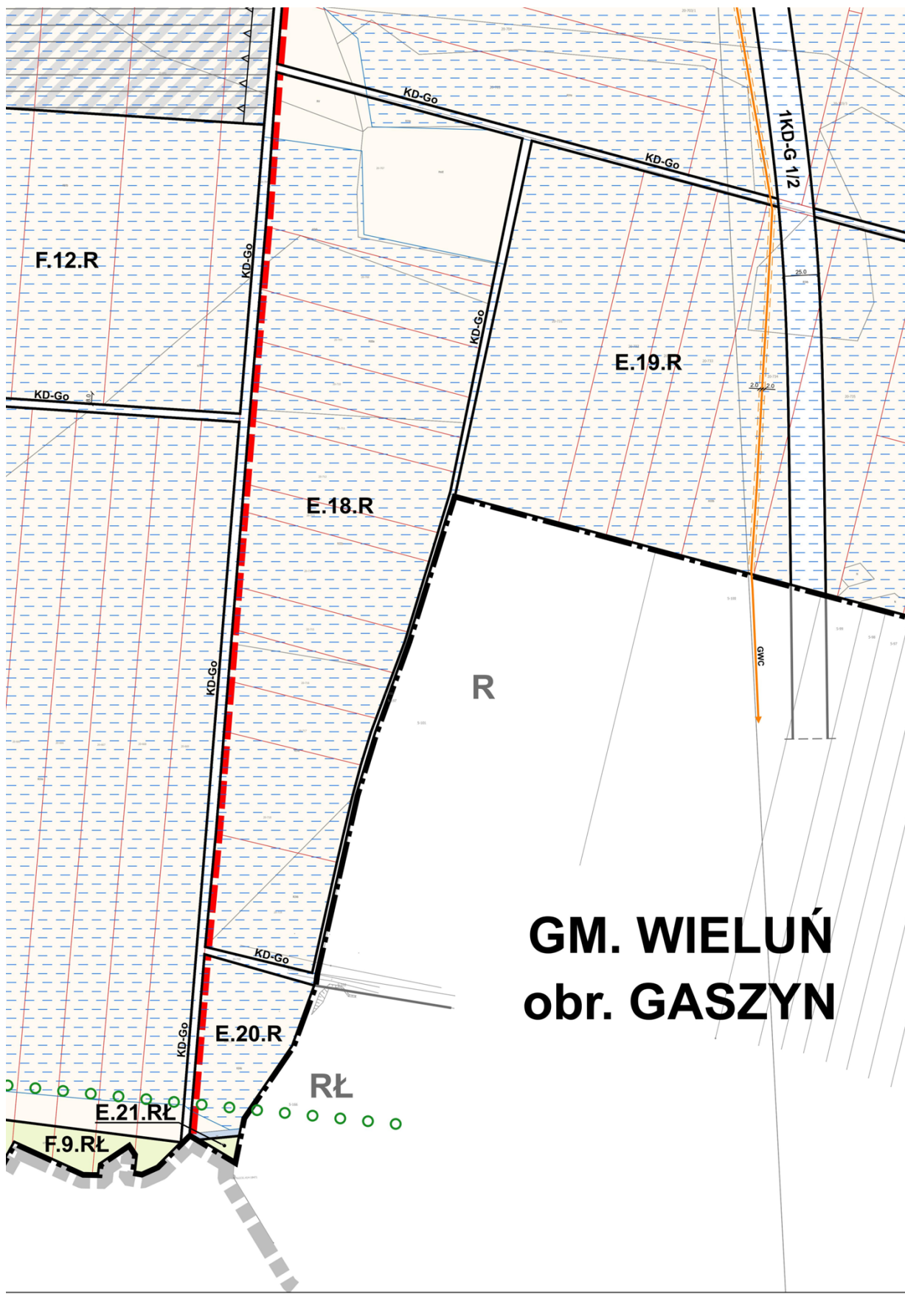


GM. MOKF
obr. KRZYWC

Rysunek planu - fragment nr 21

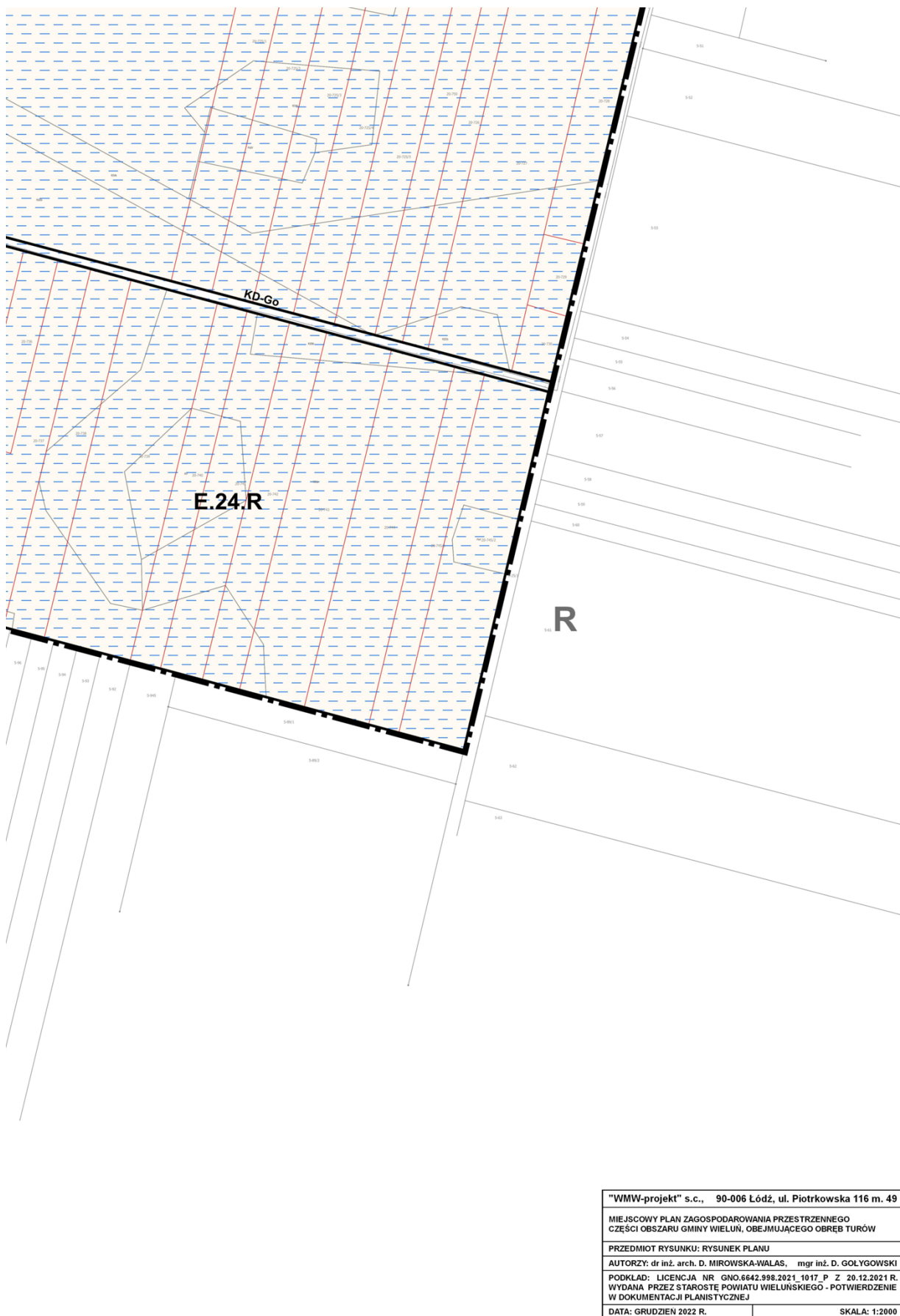


Rysunek planu - fragment nr 22



GM. WIELUŃ
obr. GASZYN

Rysunek planu - fragment nr 23



Rysunek planu - fragment nr 24

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXX/968/2023

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 26 stycznia 2023 r.

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

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY WIELUŃ, OBEJMUJĄCEGO OBRĘB TURÓW**

L.p.	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.
1.	09.11.2022 r.	XXX	a) Zmiana zapisu w §3 ust. 1 pkt 32 w definicji zabudowy usługowej, w którym zastosowanie określenia „w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne” skutkuje brakiem możliwości świadczenia usług, w wyniku których potencjalny przedsiębiorca będzie mógł wytworzyć dla indywidualnego konsumenta produkt o charakterze prywatnym, np. meble kuchenne na wymiar, ogrodzenia, cukiernictwo, krawiectwo, usługi florystyczne itp. Takie usługi ograniczają się swoim oddziaływaniem jedynie do działki przedsiębiorcy i nie mają negatywnego wpływu na sąsiedztwo i środowisko.	Obszar objęty planem	a) §3 ust. 1 pkt 32: „zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej”.		a) -		a) -	a) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wskazana definicja ma analogiczną treść jak w wielu obowiązujących na terenie miasta i gminy Wieluń planach, łącznie z dotychczasowym planem dla obrębu Turów uchwalonym w 2013 r., i nie była do tej pory kwestionowana ze względu na problemy interpretacyjne. Wskazane rodzaje działalności mieszczą się w usługach rzemiosła i drobnej wytwórczości, które są dopuszczone w terenach zabudowy zagrodowej RM. Ze względu na charakter zagospodarowania pozostałych terenów, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN tworzących zwarte osiedla, niewskazane jest dopuszczanie inwestycji mogących wpływać na sąsiednie nieruchomości np. pod względem akustycznym.

		b) Zdefiniowanie pojęć użytych w części tekstowej planu dot. rzemiosła i drobnej wytwórczości. Brak definicji ww. pojęć. daje pole interpretacyjne, w wyniku którego inwestor może ponieść zbędne koszty inwestycyjne. c) W §19 ust. 1 pkt 5 lit. h zwiększenie maksymalnej wysokości o 6,5 m bądź dodanie adnotacji, że nie dotyczy istniejącej zabudowy. Turów jest miejscowością wiejską, wiele osób posiada stare budynki gospodarcze (stodoły), których wysokość przekracza określone 6 m. Możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na usługowe daje dla potencjalnego przedsiębiorcy istotne oszczędności, zamiast wydawać środki na kosztowne modernizacje.		b) Brak ustalenia. c) §19 ust. 1 pkt 5 lit. h: maksymalna wysokość budynków usług, garaży – 6,0 m.		b) - c) -	b) - c) -	b) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zgodnie z §3 ust. 1 tekstu planu w przypadku pojęć niezdefiniowanych w tekście planu należy je rozumieć w sposób określony w przepisach odrębnych, a w przypadku braku ich definicji należy je przyjmować zgodnie z rozumieniem powszechnym. Tożsame ustalenie dotyczące rozszerzenia usług o usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości występują w wielu obowiązujących na terenie miasta i gminy Wieluń planach, łącznie z dotychczasowym planem dla obrębu Turów uchwalonym w 2013 r., i nie było do tej pory kwestionowane ze względu na problemy interpretacyjne. c) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w terenach zabudowy zagrodowej RM ustalono 12 m jako maksymalną wysokość budynków gospodarczych oraz zwiększono maksymalną wysokość budynków usługowych i garaży z 5,0 m do 6,0 m w stosunku do ustalonej w dotychczas obowiązującym planie dla obrębu Turów z 2013 r., co zwiększa możliwości inwestycyjne. Powyższe nie dotyczy istniejącej zabudowy o większej wysokości, co wynika z §19 ust. 1 pkt 4 lit. a, b. Należy podkreślić, że w planie uwzględniono wniosek wcześniej zgłoszony przez składającego uwagę dotyczący zmiany obowiązującego planu w zakresie rezygnacji z ograniczenia powierzchni zabudowy usługowej do 40 m² i umożliwienia realizacji budynku dla działalnością rzemieślniczej o powierzchni 100-150 m².
--	--	--	--	--	--	-------------------------	-------------------------	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXX/968/2023

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 26 stycznia 2023 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Generalna dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, układ drogowy oraz potrzeba realizacji infrastruktury technicznej zostały określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. Przewidywane koszty oraz wpływy związane z realizacją tego planu zostały oszacowane w ramach dotyczącej go procedury planistycznej. Na obniżenie wysokości wydatków związanych z realizacją planu znaczny wpływ ma wysoki stopień zainwestowania przedmiotowego obszaru, który w przeważającej części jest skomunikowany oraz wyposażony w sieci infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan obejmuje weryfikację zasięgów terenów przeznaczonych do zabudowy oraz dostosowanie do nich układu drogowego. Powyższe skutkować będzie zwiększeniem wydatków związanych z wytyczeniem nowych dróg: 16KD-D 1/2, 17KD-D 1/2, 18KD-D 1/2 i wydłużeniem dróg: 11KD-D 1/2, 15KD-D 1/2, a także wzrostem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości związanych ze zwiększeniem powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i wyznaczeniem terenów farm fotowoltaicznych EF.

Koszty realizacji nowych odcinków układu drogowego oraz budowy nowych odcinków sieci infrastruktury mogą być rozłożone w czasie, dzięki czemu budżet gminy może być obciążany ww. kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej, lecz główne źródło dochodów będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia części terenów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXX/968/2023

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 26 stycznia 2023 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.).

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 XI/216/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego projektu planu jest:

- wskazanie możliwości rozwoju miejscowości Turów zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi, w dostosowaniu do występujących uwarunkowań;
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych: terenów zieleni oraz terenów otwartych w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują dwa miejscowe plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. – plan sporządzony dla całego obrębu geodezyjnego Turów;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. – plan stanowiący punktową zmianę ww. opracowania.

Ww. opracowania wymagają aktualizacji pod kątem m.in. zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnych z wprowadzonymi w zmianie 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. tj. np. tereny farm fotowoltaicznych oraz wnioskami osób prywatnych, zgłoszonymi w związku z planami inwestycyjnymi.

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

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację docelowego zagospodarowania określonego w ww. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Wieluń. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy zagrodowej – RM, zabudowy usługowej – U, składów, magazynów, zabudowy usługowej – S/U, farm fotowoltaicznych – EF, dróg i ciągów publicznych – KD, urządzeń gospodarki wodnej – W, urządzeń gospodarki ściekowej – K, lasów – ZL, dolesień – ZLd, wód śródlądowych – WS, łąk i pastwisk – RŁ, terenów rolniczych – R oraz terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem Rz.

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium jej rysunek przedstawia zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn. określone na ww. rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji. Ponadto dopuszcza się przyjęcie w planie miejscowym m.in. przeznaczenie wynikające z obowiązującego miejscowego planu.

Zgodnie z powyższym, w obecnie procedowanym projekcie planu dla terenu B.4.S/U uwzględniono przeznaczenie ustalone w planie z 2013 r. w skorygowanym zasięgu wynikającym z faktycznego, istniejącego zagospodarowania działek nr ew. 478/1 i 2 stanowiących jedną nieruchomość.

Na rysunku projektu planu wrysowano wskazaną w zmianie Studium strefę 10H od elektrowni wiatrowej o całkowitej wysokości 35 m i mocy 0,12 MW zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę w 2006 r. Uwzględniając, iż dla terenów oznaczonych symbolami: B.1.RM, B.3 RM, B.5.RM, B.13.RM zagospodarowanie i przeznaczenie terenów dla zabudowy zagrodowej zostały przesądzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w 2013 r i 2016 r., tj. po upływie siedmiu i dziesięciu lat od budowy elektrowni wiatrowej oraz ze względu, iż w niniejszym projekcie planu przeznaczenie to w zasięgu ww. strefy (poza działką nr ew. 478/2 przeznaczoną na składy i usługi) nie uległo żadnej zmianie, w tym wyznaczeniu nowych terenów, w obecnym projekcie planu utrzymano dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie tych terenów.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów środowiskowych i kulturowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §6-§9 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. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, gazociągu wysokiego ciśnienia, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazów lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: EF, W, K oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

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

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym: tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów oraz tereny, na których są zlokalizowane usługi publiczne oraz tereny obsługi technicznej: ujęcie wód podziemnych oraz przepompownia ścieków, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, sieć teletechniczną oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§15 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 projektu 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 złożono 1 uwagę do projektu planu oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach istniejącej, częściowo zabudowanej struktury przestrzennej wsi Turów. Zasięgi terenów zabudowy wynikają z obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń i stanowią ich uszczegółowienie. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg publicznych zapewnia łatwą dostępność do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszej 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.

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

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż zmiany wprowadzane w stosunku do dotychczas obowiązujących miejscowych planów będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji w bardzo niewielkim stopniu zweryfikowanego układu drogowego i związanej z powyższym uzupełnieniem infrastruktury technicznej. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

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

Dane przestrzenne tworzone dla projektu planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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