

**UCHWAŁA NR XXXI/217 /01  
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU  
Z DNIA 16 LUTEGO 2001 ROKU.**

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania  
przestrzennego gminy Wieluń

Na podstawie art. 10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu  
przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.),  
art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie  
gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz  
w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/44/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia  
15 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych  
planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń,  
Rada Miejska w Wieluniu uchwala co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania  
przestrzennego gminy Wieluń, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/153/92 z dnia  
25 kwietnia 1992 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Sieradzkiego nr 4, poz. 24 w dniu 28 maja 1992 r.) dla terenu działki nr 394  
położonej we wsi Starzenice przy drogach: krajowej nr 8 Wrocław – Warszawa  
i powiatowej nr 428 Starzenice - Masłowice.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad:  
zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz obsługi terenu w zakresie  
infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 3**

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w §1 niniejszej  
uchwały,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Wieluniu,  
o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami  
rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem  
określającym przeznaczenie podstawowe,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie  
sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do  
niniejszej uchwały,

5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu.

#### § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
  - 1) teren produkcyjno-usługowy oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolami: PU, MN,
  - 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: TDK 8, TDW 428.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

#### § 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice terenu objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) ciągi drzew projektowanych (zieleń izolacyjna).

#### § 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad o których mowa od § 7 do § 10 niniejszej uchwały.

### Rozdział II

#### Przepisy szczegółowe

#### § 7

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod działalność produkcyjno - usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczony na rysunku planu symbolami: PU, MN.  
Preferowana działalność - branża metalowa.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne do obsługi danego obszaru,
  - 3) zieleń urządzona w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 4) usługi komercyjne: handlu, gastronomii i rzemiosła związane z działalnością produkcyjno – usługową,
  - 5) obiekty związane z ochroną środowiska.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
4. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) usytuowanie budynków: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowo – składowych, usługowych, gospodarczych, warsztatów, garaży oraz mieszkalnego pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu zgodnie z przepisami szczególnymi (w tym również z zakresu ochrony przeciwpożarowej),
  - 2) wprowadza się obowiązek lokalizacji budynku mieszkalnego w północnej części terenu.
  - 3) w zagospodarowaniu terenu wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - 4) w pasie terenu zawartym pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach,
  - 5) ustala się możliwość zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - 6) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenie położonym od strony działki nr 395 oraz pomiędzy strefą mieszkaniową a produkcyjno – usługową w pasie o szerokości minimum 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 7) dopuszcza się podział terenu na dwie mniejsze działki w oparciu o następujące zasady: powierzchnia minimalna działki powinna wynosić minimum 5000 m<sup>2</sup>, do działek musi być zapewniony dojazd od strony drogi powiatowej oraz zapewniona możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy produkcyjno – usługowej:
  - a) wysokość obiektów produkcyjno – usługowych i warsztatów dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych,
  - b) dachy obiektów produkcyjno – usługowych i warsztatów dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
  - c) przy zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.
6. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej (dotyczy przypadku realizacji oddzielnego budynku usługowego):
  - a) maksymalna wysokość budynków – III kondygnacje,
  - b) dachy strome o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci od 27<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą,
  - d) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

7. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy gospodarczej – budynki gospodarcze i garaże (dotyczy w przypadku realizacji budynków wolnostojących):
  - a) maksymalna wysokość – 1,5 kondygnacji,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się jednospadowe (w przypadku lokalizowania budynków jako dobudowanych do innych budynków),
  - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.
8. Dopuszcza się ogrodzenie terenu w liniach rozgraniczających.  
Przy realizacji ogrodzenia od strony przestrzeni publicznej (od dróg) wprowadza się następujące zasady.
  - 1) zakaz stosowania ogrodzeń montowanych z prefabrykowanych prętów i słupów żelbetonowych,
  - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia 220 cm, wysokość cokołów 40 cm.
9. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się dwa wjazdy na teren PU, MN od strony drogi powiatowej (na rysunku planu zaznaczone jako orientacyjne),
  - 2) dokładna lokalizacja wjazdów zostanie ustalona na etapie projektu budowlanego inwestycji,
  - 3) nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz parkingów utwardzona ze spadkiem zapewniającym spływ wody.
10. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - z istniejącego wodociągu w-160 przebiegającego po stronie zachodniej drogi powiatowej,
  - 2) odprowadzenie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych:
    - docelowo przyłączami do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wsi Starzenice,
    - do czasu realizacji wiejskiej zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - wariantowo dopuszcza się lokalizację w granicach terenu określonego w § 1 indywidualnej oczyszczalni ścieków o technologii pozytywnie zaopiniowanej przez Wydział Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Wieluniu i Powiatowego Inspektora Sanitarno – Epidemiologicznego w Wieluniu,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowu melioracyjnego przebiegającego po zachodniej stronie działki nr 394 lub do zbiornika odparowującego,
  - 4) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej stacji transformatorowej nr 7-947 znajdującej się na działce nr 577 - stacja STS-20/100 przewidziana do wymiany na stację STS-20/250,

- dopuszcza się zasilanie projektowanych obiektów z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej w południowej części działki nr 394 zasilanej z istniejącej linii napowietrznej 15 kV,
  - od projektowanej stacji transformatorowej lub wymienionej istniejącej zasilanie obiektów liniami kablowymi niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Łódź-Teren S.A.,
  - przebieg sieci elektroenergetycznych może być zmieniony na etapie opracowywania projektów budowlanych inwestycji pod warunkiem, że będzie się on mieścił w granicach opracowania niniejszego planu i nie będzie sprzeczny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania ekologicznych nośników ciepła,
  - 7) telekomunikacja – przyłącza z istniejącej i projektowanej lokalnej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej).
11. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:
- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska,
  - 2) uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może przekraczać granic własnego terenu,
  - 3) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
  - 4) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości,
  - 5) wprowadza się zakaz ogrzewania budynków paliwem stałym,
  - 6) podejmowanie działalności produkcyjnej wiążącej się wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
12. Na terenie, o którym mowa w § 7 ust.1 nie występują znane stanowiska archeologiczne, w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia tych stanowisk. W związku z tym należy wstrzymać prace oraz niezwłocznie powiadomić Służbę Ochrony Zabytków.  
Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Łodzi -Delegaturę w Sieradzu a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych zostaną podjęte ratownicze prace wykopaliskowe.

## § 8

Dla terenu drogi krajowej nr 8 oznaczonego na rysunku planu symbolem TDK 8 obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego planu gminy Wieluń.

## § 9

Dla terenu drogi powiatowej nr 428 oznaczonego na rysunku planu symbolem TDW 428 obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń.

## § 10

Dla terenu, o którym mowa w §1 ustala się stawkę procentową w wysokości 15% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

## Rozdział III

## Przepisy końcowe

## § 11

W odniesieniu do terenu określonego w §1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu Nr XXI/153/92 z dnia 25 kwietnia 1992 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego z 1992 r. nr 4, poz. 24 w dniu 28 maja 1992 r) z wyłączeniem ustaleń dotyczących terenów w liniach rozgraniczających dróg: krajowej nr 8 (symbol TDK 8) i powiatowej nr 428 (symbol TDW 428).

## § 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wieluniu.

## § 13

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
  
mgr Zenon Nowak