

**UCHWAŁA NR X/113/11
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 17 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic:
Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii
kolejowej relacji Herby Nowe–Wieluń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159) w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/467/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia oraz uchwały Nr XXX/328/09 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 23 stycznia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/467/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 września 2006 r., Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń, zwany dalej planem, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć fragment obiektu budowlanego, który wyróżnia się w przestrzeni pod względem formy lub wysokości, koncentrując uwagę obserwatorów;
- 2) budynkach przeznaczonych do wyburzenia – należy przez to rozumieć obiekty, których nie można remontować ani rozbudować, ze względu na stan techniczny lub przy zmianie przeznaczenia terenu należy je wyburzyć;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty uzbrojenia technicznego między innymi: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne itp., a także kabiny telefoniczne, anteny itp.;
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu;
- 5) linii rozgraniczającej tereny - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którym przypisane są różne ustalenia planu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie, nadbudowie i dobudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykaczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne

o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nieprzekraczania linii rozgraniczających teren;

- 7) nośniku reklamowym - budowa lub urządzenie służące reklamie;
- 8) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć urządzenia towarzyszące ciągom pieszym, ulicom, placom, budynkom i innym przestrzeniom publicznym, takie jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, rzeźby, fontanny oraz inne o podobnym charakterze;
- 9) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, przy której obowiązuje usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60 % szerokości elewacji. Linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów na poziomie terenu;
- 10) obszarze zabudowanym - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 11) planie – należy przez to rozumieć przepisy niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową działki o nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wody powierzchniowej w stosunku do całkowitej powierzchni działki;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu;
- 15) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym;
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. Ile razy w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) administracja - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność administracji publicznej, sądów, policji, wojska itp;
- 2) biura - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, drobnymi usługami, działalnością związaną z prowadzeniem interesów, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych, telekomunikacyjnych i projektowych, działalność biur i agencji turystycznych, itp;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do ruchu pieszego oraz rowerowego;
- 4) finanse - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratowej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi itp.;
- 5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, kluby bilardowe, kręgielnie, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;

- 6) handel detaliczny - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w sklepach;
- 7) handel hurtowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów jednostkom handlu detalicznego, użytkownikom przemysłowym lub handlowym, korporacjom, instytucjom albo innym hurtownikom w halach, magazynach i sklepach hurtowych;
- 8) komunikacja wewnętrzna – drogi wewnętrzne ograniczonego ruchu samochodowego, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe itp.;
- 9) rzemiosło – należy przez to rozumieć usługi wykonywane przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje do wykonywania danej działalności, jak na przykład usługi krawieckie, stolarskie, rymarskie, jubilerskie, introligatorskie, poligraficzne, lutnicze, ślusarskie, a także usługi do nich podobne;
- 10) parking naziemny – należy przez to rozumieć jednopoziomowe miejsce parkingowe na poziomie gruntu, niebędące elementem pasa drogowego, o udziale zieleni minimum 15% powierzchni parkingu;
- 11) produkcja, składy i magazyny - należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu, logistyki;
- 12) uprawy ogrodnicze – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod uprawę roślin;
- 13) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden lub kilka budynków mieszkalnych usytuowanych na wydzielonych działkach, zawierających nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 14) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć jeden lub kilka budynków mieszkalnych usytuowanych na wydzielonych działkach, zawierających więcej niż 2 lokale mieszkalne, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 15) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa obowiązywania obowiązującej linii zabudowy;
- 7) budynki przeznaczone do wyburzenia;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy ochronnej cmentarza;
- 10) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych kolei.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa;

- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii;
- 2) segregacja odpadów w wyniku prowadzonej działalności w miejscu ich wytworzenia;
- 3) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 4) w przypadku wystąpienia starodrzewu i drzew o wymiarach pomnikowych należy objąć je bezwzględną ochroną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie ochronie podlegają układy zieleni, sieć uliczna, podziały własnościowe terenu, skala i forma zabudowy oraz charakter pierzei;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding PCV;
- 3) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych budynków frontowych w zakresie układu skali, proporcji bryły, charakteru stolarki otworowej, detalu architektonicznego w elewacjach od strony przestrzeni publicznej oraz zastosowania tradycyjnych (lub nawiązujących do tradycyjnych) materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciach dachowych;
- 4) działania w zakresie istniejących budynków dotyczące zmian gabarytów elewacji, zmian detalu architektonicznego oraz innych zmian mających wpływ na kompozycję wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) projekty nowych budynków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów o wysokich wartościach kulturowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochrona skali i formy obiektów, dyspozycji elewacji, charakterystycznych elementów detalu architektonicznego, tradycyjnego sposobu opracowania elewacji, wykorzystanych technologii i materiałów;
- 2) ustala się obowiązek trwałej adaptacji polegającej na zachowaniu historycznej skali i formy architektonicznej obiektów;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości pod warunkiem:
 - a) zachowania historycznej skali i formy obiektu,
 - b) zachowania kształtu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu,
 - c) zachowania tradycyjnych technik i materiałów,
 - d) zachowania lub odtworzenia wyglądu elewacji,
 - e) zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej, drzwiowej z zachowaniem jej formy i podziałów,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych – sidingi PCV;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę obiektu wyłącznie po wyłączeniu z ewidencji zabytków oraz w sytuacji uzasadnionej stanem zachowania obiektu i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu;
- 5) w przypadku rozbiórki obiektów Wojewódzki Konserwator Zabytków może nałożyć obowiązek założenia dokumentacji inwentaryzacyjnej likwidowanego obiektu;

- 6) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach pod warunkiem indywidualnego opracowania i dostosowania do dyspozycji architektonicznej obiektu;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące zmiany gabarytów budynków, zmian w elewacjach, zmian dotyczących detalu i innych mających wpływ na kompozycję, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 4.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Dla budynków istniejących znajdujących się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, poza obowiązującymi liniami zabudowy lub w granicach nowoprojektowanych linii rozgraniczenia terenów dróg, za wyjątkiem budynków przeznaczonych do wyburzenia oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę i modernizację.

2. Ograniczenia wysokości określonej w Dziale II Ustalenia szczegółowe nie dotyczą części budynków mieszczących urządzenia technologiczne, dla których maksymalna wysokość może wynosić do 20 m.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, narażone na powódź oraz osuwanie mas ziemnych.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na co najmniej 45° i co najwyżej 135°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się strefę ochronną cmentarza określoną na rysunku planu w odległości 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, dla której obowiązują następujące ustalenia: zabrania się lokalizowania projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

2. Ustala się strefę ochronną terenów zamkniętych kolei określoną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia: lokalizacja budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych niebędących obiektami budowlanymi, za wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego;
- 2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 9.

Infrastruktura techniczna

§ 14. 1. Sieci uzbrojenia technicznego lokalizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających tereny dróg.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę - wyposażenie w sieć wodociagową wszystkich obszarów zainwestowania.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni, istniejącą lub planowaną do realizacji siecią kanalizacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, w przypadku, gdy nie ma możliwości technicznych podłączenia do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dostawa gazu z istniejącej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się modernizację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) w całym obszarze planu zasilanie maksymalnej ilości istniejących i nowoprojektowanych obiektów w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 2) w pozostałych obiektach stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 3) stosowanie innych ekologicznych nośników energii szczególnie z wykorzystaniem energii słonecznej;
- 4) dla nowych lokalnych źródeł ciepła obowiązuje zakaz stosowania kotłów opalanych paliwem stałym, zaleca się stosowanie niskoemisyjnych kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego.

8. Ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, gromadzonymi w kontenerach i wywozonymi przez specjalistyczną firmę na składowisko odpadów komunalnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowa i budowa nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowa stacji transformatorowych wewnętrznych stosownie do potrzeb;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;
- 3) sieci elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż dróg;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych;
- 5) należy zapewnić dojazd od drogi publicznej do stacji transformatorowych.

10. Ustala się strefę ochronną dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości minimum 16 m - minimum 8 m od osi linii w obu kierunkach, dla której obowiązują następujące ustalenia - zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi na czas dłuższy niż 8 godzin na dobę.

11. W zakresie telekomunikacji:

- 1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich oraz budowy instalacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów szczególnych i odrębnych;

3) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów szczególnych i odrębnych.

12. Substancje ropopochodne lub chemiczne należy neutralizować, na terenie własnym inwestora.

13. Obowiązują powierzchnie utwardzone na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

Rozdział 10.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) na całym obszarze objętym planem, na każdym z terenów, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, określoną w Dziale II Ustalenia szczegółowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 01MW-S, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) administracja,
 - d) handel detaliczny,
 - e) gastronomia,
 - f) usługi zdrowia,
 - g) rzemiosło,
 - h) parking naziemny,
 - i) zieleń urządzona;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° do 40° ;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 15 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 4;
- 6) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% działki na powierzchnie biologicznie czynną (nie dotyczy działek o powierzchni mniejszej niż 600 m²);

- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,5 dla 4 kondygnacji nadziemnych, 2,5 dla 3 kondygnacji nadziemnych, 1,6 dla 2 kondygnacji nadziemnych i 1 dla 1 kondygnacji nadziemnej;
- 8) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 80% powierzchni działki;
- 9) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, d, e, f, g dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w przeznaczenie podstawowe w pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 750 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1,2 miejsca na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, f, g ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. d ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsca parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. e ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 02MW-S – 03MW-S, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) biura,
- b) finanse,
- c) administracja,
- d) handel detaliczny,
- e) gastronomia,
- f) usługi zdrowia,
- g) rzemiosło,
- h) parking naziemny,
- i) zieleń urządzona;

- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu
- 2) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° do 40° ;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 15 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 4;
- 6) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% działki na powierzchnie biologicznie czynną (nie dotyczy działek o powierzchni mniejszej niż 600m²);
- 7) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 80% powierzchni działki;
- 8) ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,5 dla 3 oraz dla 4 kondygnacji nadziemnych, 1,6 dla 2 kondygnacji nadziemnych i 1 dla 1 kondygnacji nadziemnej;
- 9) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, d, e, f, g dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w przeznaczenie podstawowe w pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej oraz wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDW;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1,2 miejsca na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, f, g ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. d ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsca parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. e ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 04MW-S, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) administracja,
 - d) handel detaliczny,
 - e) gastronomia,
 - f) usługi zdrowia,
 - g) rzemiosło,
 - h) parking naziemny,
 - i) zieleń urządzona.
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° do 40° ;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 15 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 4;
- 6) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% działki na powierzchnie biologicznie czynną (nie dotyczy działek o powierzchni mniejszej niż 600m²);
- 7) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 70% powierzchni działki;
- 8) ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,4 dla 4 kondygnacji nadziemnych, 1,8 dla 3 kondygnacji nadziemnych, 1 dla 2 kondygnacji nadziemnych i 1 dla 1 kondygnacji nadziemnej;
- 9) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, d, e, f, g dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w przeznaczenie podstawowe w pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 10) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. c nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1,2 miejsca na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, f, g ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. d ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. e ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 01MW, 02MW dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia,
 - d) usługi zdrowia,
 - e) rzemiosło,
 - f) parking naziemny,
 - g) zieleni urządzona;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° do 30° ;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 15 m;
- 4) minimalna wysokość zabudowy wynosi 8m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 3;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 2;
- 7) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% działki na powierzchnie biologicznie czynną;
- 8) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,8;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6;
- 11) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w przeznaczenie podstawowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KD-D, 04KD-D;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1,2 miejsca na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, d, e ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. c ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie dróg wewnętrznych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 01MN, 02MN, 04MN – 08MN dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia,
 - d) rzemiosło;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dla terenu 05 MN obowiązuje obowiązująca linia zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° do 45° ;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 10 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 2;
- 6) obowiązuje przeznaczenie na powierzchnie biologicznie czynną:
 - a) co najmniej 60% dla działek o powierzchni do 1000 m² ,
 - b) 20% - 50% (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² ;
- 7) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 450 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m dla zabudowy wolnostojącej, 11 m dla zabudowy bliźniaczej, 7 m dla zabudowy szeregowej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oraz lokalnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 1 wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, d ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. c ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie dróg wewnętrznych

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 03MN dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uprawy ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia,
 - d) rzemiosło,

3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1, pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° do 45° ;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy dachu wynosi 10 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 2;
- 5) obowiązuje przeznaczenie na powierzchnie biologicznie czynną:
 - a) co najmniej 60% dla działek o powierzchni do 1000 m² ,
 - b) 20% - 50% (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² ;
- 6) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 35% powierzchni działki;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 19 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KD-D;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 1 wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, d ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. c ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie dróg wewnętrznych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej, usług, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 01AG,U, 02AG,U dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny,
- b) handel hurtowy,
- c) handel detaliczny;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parking naziemny,
- b) zieleń urządzona;

3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz wykraczania poza granice terenu uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 2) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające negatywny wpływ inwestycji na środowisko.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01AG,U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KD-Z wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego należy kształtować w sposób estetyczny i reprezentacyjny;
- 2) dopuszcza się akcent architektoniczny.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu wynosi 16 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji o 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 3;
- 5) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 1;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 25° ;
- 7) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 10% działki na powierzchnie biologicznie czynną;
- 8) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 9) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3 m minimalnej wysokości 6 m wzdłuż linii rozgraniczających od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oraz zbiorczej;
- 2) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. a, b ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. c ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie dróg wewnętrznych.

§ 23. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem: 01ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie zezwala się na wycinkę drzew, za wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu;
- 3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;
- 4) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,

- b) zielen należy kształtować w formie zieleni niskiej i wysokiej,
- c) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchnie biologicznie czynną,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 24. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 01ZC, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami obsługi;
- 2) ustala się strefę ochronną, zgodnie przepisami szczególnymi, której przebieg pokazano na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zachowanie podstawowych elementów kompozycji zabytkowego założenia cmentarza
- 4) działania mające wpływ na kompozycję, ukształtowania zieleni oraz historyczne nagrobki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) obowiązują następujące zasady dotycząca komunikacji: obsługa komunikacyjna od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KD-L.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZD, 02ZD, 03ZD dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) zakaz budowy trwałych obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz budowy obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów sieciowych naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem ogrodów;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) co najmniej 90% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych wynosi 20 na 100 działek;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 01ZD od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KD-D;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 02ZD od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KD-D, 01KD-Pr;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu 03ZD od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Pr, 02KS.

§ 26. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami 01E, 02E, 03E dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rozdzielnia elektroenergetyczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona;
- 3) obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01E od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-W,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02E od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KD-D,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03E od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 09KD-D.

§ 27. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 01KS, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking naziemny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 28. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 02KS, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) garaże,
 - b) parking naziemny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dachy płaskie;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 1;
- 4) co najmniej 10% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) wysokość zabudowy nie może być większa niż 3,5 m;
- 6) ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,55;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 55%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KD-L;
- 2) obsługa ruchu pieszo-rowerowego od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03KD-L oraz ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KD-Pr.

§ 29. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 01KD-GP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 30 m;
- 2) nie dopuszcza się stosowania zjazdów bezpośrednich z drogi dla nowo wydzielanych działek;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 30. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 01KD-G, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 31. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 01KD-Z, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25 m;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) nie dopuszcza się stosowania zjazdów bezpośrednich z drogi dla nowo wydzielanych działek;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 32. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 01KD-L-02KD-L, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się obustronne ciągi pieszo-rowerowe o maksymalnej szerokości 3 m;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 01KD-D - 10KD-D, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) obowiązują obustronne chodniki, z zastrzeżeniem punktu 3;
- 3) w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 34. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDW, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 6,5 m;
- 2) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni.

§ 35. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDW, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36. Wyznacza się teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KD-Pr, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 4) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenia zieleni.

DZIAŁ III. **Ustalenia końcowe**

§ 37. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu

Piotr Radowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/113/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 17 sierpnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popieluszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popieluszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniach od 22.06.2011 – 15.07.2011 r.

Informację o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłoszenia uwag, Burmistrz ogłosił za pomocą komunikatu umieszczonego w gazecie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Wieluniu potwierdza słuszność tożsamyh rozstrzygnięć podjętych wcześniej przez Burmistrza po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Uwagi, które wpłynęły do projektu ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu, rozstrzyga się w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.	uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.07.2011	Józef Stepień, Wieluń	Proponuje się przedłużenie linii zabudowy kubaturowej terenu przy ul. Stodolnianej, biegnącej za planowanym parkingiem o szerokość terenu działki nr 148. Działki o nr 146 i 147 nie nadają się do zabudowy ze względu na ich uzbrojenie - ciepłociąg i przewód elektryczny o napięciu 15000W	dz. nr 146, 147, 152/5,	01MW-Ś		-		-	brak uwag

2	29.07.2011	Jan Derbis,	1. Wnioskuje	ul. Stodolniana	09KD-D,		uwaga		uwaga	brak
---	------------	-------------	--------------	-----------------	---------	--	-------	--	-------	------

		Wieluń	o likwidację sięgaczy ul. Staszica i Głębokiej. 2. Wnioskuje o likwidację przewężenia przy zbiegu ul. Stodolnianej i POW. W obrębie tych ulic znajduje się sąd, budownictwo wysokie, budynki mieszkalne wielorodzinne. Zamknięcie ulic Staszica i Popieluszki spowoduje bałagan organizacyjny ruchu pojazdów, który utrudni ludziom dostęp do sądu, swoich mieszkań i działalności gospodarczych, które zlokalizowane są przy ul. POW, Kilińskiego, Staszica. Ponadto tak zaprojektowane ulice powodują zmianę naturalnej historycznej zabudowy Wielunia. Ulica Głęboka jest jedną z najstarszych ulic Wielunia.	(dz. 153/5), ul. Staszica (dz. 260), ul. Głęboka (dz. 270)	10KD-D, 04MW-S, 02KDW		nieuwzględniona		nieuwzględniona	uwag
--	--	--------	--	--	-----------------------	--	-----------------	--	-----------------	------

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Wieluniu rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popieluszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń

Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również infrastruktury komunikacyjnej zostały zawarte w tekście uchwały do planu w ustaleniach ogólnych dotyczących infrastruktury oraz w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

- 1) Budowa i przebudowa dróg dojazdowych oraz lokalnych. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”, a także przebudowę infrastruktury technicznej związanej z realizacją inwestycji komunikacyjnych.
- 2) Docelowo zaopatrzenie w sieć wodociagową wszystkich obszarów zainwestowania.
- 3) W zakresie odwodnienia i odprowadzenia wód deszczowych – wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich terenów zainwestowanych.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) finansowania inwestycji drogowych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji unijnych,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) innych kredytów i pożyczek bankowych,
 - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popieluszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiającą szczegółowo zestawienie prognozowanych kosztów gminy.