

**UCHWAŁA NR XIII/139/11
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679) 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. z 2003 r. 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 123, poz. 803, 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, Nr 153, poz. 901) w nawiązaniu do uchwały Nr V/28/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wielunia, uchwały Nr XL/450/09 z dnia 25 listopada 2009 r. zmieniającej uchwałę nr V/28/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 stycznia 2007 r. oraz uchwały Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Łódzkiego PNK – I. 4131.718.2011r. z dnia 28 lipca 2011 r. do tej uchwały uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, w części dotyczącej terenów, wymienionych w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Łódzkiego PNK – I. 4131.718.2011r. z dnia 28 lipca 2011 r., zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik **Nr 1** do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik **Nr 3** do uchwały.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmuje miasto Wieluń w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów określonych w ust. 2, 3.

2. Z granic obszaru objętego planem wyłącza się tereny, dla których obowiązują uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w granicach ustalonych w następujących uchwałach Rady Miejskiej w Wieluniu:

- 1) Nr XVII/122/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. obejmująca rejon ulic: Kaliskiej, Św. Barbary, Kopernika;
- 2) Nr XXVII/174/00 z dnia 22 września 2000 r. obejmująca rejon ulic: Kochelskiego, Wodnej, Głowackiego;

- 3) Nr XXX/218/01 z dnia 16 lutego 2001 r. obejmująca rejon ograniczony ul. Warszawską, linią Kolejową i projektowaną ul. Popiełuszki;
- 4) Nr XXXIII/227/01 z dnia 27 czerwca 2001 r. obejmująca działkę nr 321 w klinie ulic: 18 Stycznia, Kościuszki;
- 5) Nr XXXV/247/01 z dnia 24 sierpnia 2001 r. obejmująca łącznik ul. Popiełuszki z ul. Ciepłowniczą;
- 6) Nr XXXVI/259/01 z dnia 12 października 2001 r. obejmująca działki nr ew. 103/3 i 104/4 przy ul. T. Kościuszki;
- 7) Nr XLI/296/02 z dnia 15 maja 2002 r. obejmująca działkę nr ew. 294/13 i nieruchomość przy ul. Topolowej;
- 8) Nr XX/190/04 z dnia 29 czerwca 2004 r. obejmująca działki nr ew. 3 i 4/4 przy ul. Fabrycznej;
- 9) Nr XLI/427/06 z dnia 2 czerwca 2006 r. obejmująca Stare Miasto i tereny przyległe;
- 10) Nr IX/54/07 z dnia 27 kwietnia 2007 r. obejmująca rejon ul. Sieradzkiej i Kolejowej;
- 11) Nr IX/93/11 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia bez terenów oznaczonych w przedmiotowym planie symbolami: MW; MN3; U/MN; F.9.SU; A.12.KS; B.2.KS dla których Wojewoda Łódzki w rozstrzygnięciu nadzorczym PNK – I. 4131.718.2011r. z dnia 28 lipca 2011 r. stwierdził nieważność części uchwały.

3. Z granic obszaru objętego planem wyłącza się tereny, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w granicach ustalonych w następujących uchwałach Rady Miejskiej w Wieluniu:

- 1) Nr XXX/311/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. obejmująca:
 - a) działkę przy ul. Jagiełły – lokalizacja schroniska dla zwierząt,
 - b) rejon ulic: Częstochowskiej, Polnej, Granicznej i granicy administracyjnej miasta,
 - c) rejon targowiska miejskiego i terenów przyległych;
- 2) Nr XLIII/467/06 z dnia 15 września 2006 r. obejmująca rejon ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Plac Jagielloński, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW, linia kolejowa relacji Herby Nowe – Wieluń.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

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

- 1) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr XLIX/534/10 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 14 lipca 2010 r.;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **jednostce przestrzennej** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu granicach oznaczonych literami od A do M;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym symbolami, w których:
- poz. 1 – litera – oznacza symbol jednostki przestrzennej,
 - poz. 2 – liczba – oznacza numer terenu w jednostce przestrzennej,
 - poz. 3 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości oraz powyżej 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem – granice administracyjne miasta;
- 2) tereny wyłączone z ustaleń planu;
- 3) granice jednostek przestrzennych;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 5) oznaczenie terenów;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”;
- 10) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 11) strefa ochronna od terenów zamkniętych;
- 12) strefa ochronna od cmentarza;
- 13) strefy ochronne od linii wysokiego napięcia.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, w której określając ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta ustaloną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj.:

- a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich porządkowania i przekształceń,
- b) dla terenów o niedokończonych procesach urbanizacji oraz przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;

2. Dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez:
 - a) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych dla utrwalenia, przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) wskazanie wartościowych elementów środowiska naturalnego wytypowanych do objęcia statusem pomników przyrody - egzemplarzy sosen i tui w okolicach wieluńskiej cukrowni oraz przychodni lekarskiej,
 - c) do czasu objęcia drzew wymienionych w ust. 1 pkt.1 lit. b statusem pomnika przyrody obowiązuje ochrona i zakaz ich likwidacji oraz zakaz działań w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogących mieć na nie bezpośredni wpływ;
- 2) w obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 3) dla wszystkich nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych publicznych zabrania się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości, strefy brzegowe wód powierzchniowych powinny być otwarte, otoczone zielenią;
- 4) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych, obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych, w przypadku zmiany użytkowania tych terenów konieczna jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sieci na sąsiednich terenach, należy również wystąpić o wykreślenie zlikwidowanych odcinków sieci z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
- 5) dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno – Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45 obowiązują ustalenia zgodnie z ustanowioną decyzją Starostwa Powiatowego w Wieluniu strefą ochronną urządzeń pomiarowych:
 - a) w odległości do 30 m od urządzeń pomiarowych obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów oraz sztucznego zraszania upraw,
 - b) w promieniu od 30 do 100 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę wyłącznie w formie wolnostojącej oraz roślinność w formie pojedynczych nasadzeń,
 - c) w promieniu od 100 do 300 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną parterową i piętrową,
 - d) w promieniu od 30 do 500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów o określonym w planie podstawowym przeznaczeniu.

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

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyróżnienie obiektów objętych formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów:
 - a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

	Ulica	Obiekt	Datowanie	Znaczenie	Materiał	Stan tech.	Właściciel	Nr rejestru
1.		Cmentarzysko kultury przeworskiej	późny laten i rzym					171/A

b) obiektów wciągniętych do gminnej ewidencji:

- budynki, zespoły budynków				
	Obiekt	Adres	Datowanie	Materiał
12.	Dom	ul. Głowackiego 10	1920	mur
34.	Dom	ul. Sieradzka 35	pocz XX w.	mur
36.	Dom	ul. Sieradzka 39	1933	mur
40.	Dom	ul. 18 Stycznia 23	1931	mur
41.	Dom	ul. 18 Stycznia 25	1929	mur
42.	Dom	ul. 18 Stycznia 31	1929	mur
43.	Dom	ul. 18 Stycznia 33	pocz. XIX w.	mur
54.	Dom	ul. Traugutta 4	1932	mur
56.	Dom	ul. Wojska Polskiego 19	1930 II piętro dobud. 1936	mur
57.	Dom	ul. Wojska Polskiego 23	1933	mur
61.	Dom	ul. Zamiejska 2	ok. 1930	mur
74.	Dom	ul. Częstochowska 4		
- obiekty techniki				
1.	Młyn	ul. 18 Stycznia 37	1 ćw. XX w. dobud. lata 50-te XX w.	mur
3.	Odlewnia Żeliwa	ul. Wojska Polskiego 23	1932	mur
4.	Piekarnia ob. budynek pofabryczny	ul. Wojska Polskiego 25	1923	mur
6.	Zespół Cukrowni – dom dyrektora, domy pracownicze oraz pozostałe elementy założenia	ul. Długosza	1912	mur

wraz z uwzględnieniem wpływu tych obiektów na sposób zagospodarowania terenów, na których są zlokalizowane lub terenów w ich sąsiedztwie.

c) obiektu wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w pkt 1, lit. a, dla którego:

- obowiązuje zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac, robót oraz podejmowanie innych działań związanych z nim zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad nimi,
- pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:
 - prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
 - prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - prowadzenie badań archeologicznych,
 - przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,

- umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,

- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,

d) obiektów i terenów wciągniętych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w pkt. 1 lit. b, dla których w przypadku ich: remontu, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki ustala się obowiązek uzyskania:

- wytycznych konserwatorskich do planowanych zamierzeń,

- uzgodnienia z odpowiednimi służbami ochrony zabytków;

2) ustala się dodatkowe formy ochrony w postaci projektowanych stref ochronnych wyróżnionych na rysunku planu:

a) ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującej:

- osiedle mieszkaniowe przy ul. 3 Maja (Os. Kopernika),

- zespół cukrowni z osiedlem robotniczym, tworzący założenie urbanistyczne z unikalną architekturą przemysłową,

- otoczenie młyna przy ul. 18 Stycznia,

b) ochrony archeologicznej „W” obejmującej tereny występowania stanowisk archeologicznych;

3) ustala się następujące wymogi w projektowanych strefach:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”:

- ochronie podlegają: układ urbanistyczny, w tym sieć uliczna, linie regulacyjne ulic, osie kompozycyjne, charakter zachowanych pierzei, wysokość i skala zabudowy, zabudowa tradycyjna,

- obowiązuje porządkowanie terenów z przypadkowych obiektów degradujących otoczenie zabytków lub wprowadzenie ekranów z zieleni, izolujących istniejące elementy dysharmonizujące z zabytkiem,

- obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- trwałych zmian elewacji i brył budynków eksponowanych w przestrzeni publicznej,

- wyburzeń obiektów powstałych przed 1945 r.,

- dla nowych obiektów:

- obowiązuje uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu budowlanego,

- obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego, jeżeli wymóg uzyskania uzgodnienia zawierają ww. wytyczne,

- obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej przed dokonywaniem ewentualnych wyburzeń w przypadkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- nowa zabudowa jest dopuszczalna w przypadku, gdy stanowi element procesu wymiany zdekapitalizowanej lub nieprzydatnej zabudowy historycznej,

b) w strefie ochrony archeologicznej „W”:

- należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunki realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych w celu zapewnienia i określenia warunków nadzoru archeologicznego niezbędnego do uzyskania pozwolenia na wykonywanie tych prac,

- wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone po uprzednim wykonaniu ratowniczych wykopaliskowych badań archeologicznych,

- na całym obszarze objętym planem:

- przy inwestycjach liniowych tj. projektowane trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi itp. obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych, dla których należy wystąpić o wydanie pozwolenia dla ich przeprowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:

a) układ uliczno – drogowy, w tym:

- ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
- ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), ciągi pieszo – jezdne (Y), dojazdy gospodarcze (Go) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,

b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;

2) powiązanie obszaru objętego planem z krajowym, powiatowym oraz gminnym układem komunikacyjnym poprzez:

a) śródmiejską obwodnicę, którą tworzą ulice zbiorcze: Głowackiego, Sieradzka, Kopernika, Piłsudskiego, Krakowskie Przedmieście,

b) dwie trasy obwodnicowe:

- trasę obwodową, jako wydłużenie ul. Popiełuszki w kierunku północnym do ul. Sieradzkiej i południowym do ul. 3 Maja - ulicę zbiorczą (Z), łączącą dwa wloty drogi krajowej nr 45 i w okresie etapowym stanowiącą połączenie podstawowych struktur miejskich oraz wlotów zewnętrznych drogi krajowej,
- trasę obwodową usytuowaną po zachodniej stronie miasta w obszarze gminy – drogę główną (G) – docelowy przebieg drogi krajowej nr 45,

c) promieniste ulice zbiorcze (Z) z poszczególnych struktur zagospodarowania przestrzennego łączące się z obwodnicą śródmiejską,

d) podstawowe połączenie docelowego przebiegu drogi krajowej nr 8 (wytrasowanej poza obszarem miasta) z układem miejskim zapewniają ulice Sieradzka oraz Warszawska oraz drogi stanowiące ich kontynuację na terenie gminy łączące się z drogą krajową nr 8 w węzłach „Raczyn” i „Jodłowiec”;

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) i ulicami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo – jezdni (Y) oraz ulicami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);

4) dla wszystkich wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do:

a) dróg krajowych:

- **nr 45** - ul. Sieradzka, ul. 3 Maja,
- **nr 43** – ul. Częstochowskiej,
- **nr 8** - ul. Traugutta, ul. Głowackiego, ul. Warszawskiej,

b) drogi wojewódzkiej

- **nr 486** – 18 Stycznia:

do czasu realizacji obwodnic tych dróg i zmiany ich klasyfikacji:

- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tych dróg dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi,
 - obowiązuje ograniczenie do niezbędnego minimum za zgodą zarządcy drogi nowych zjazdów niezbędnych do obsługi istniejących działek,
 - obowiązuje zakaz podziałów działek jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
- 5) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- a) dla dróg wewnętrznych – dojazdowych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi – ulicami lokalnymi (L) oraz ulicami dojazdowymi (D) lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;
- 6) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 2 stanowiska na 1 mieszkanie, wliczając miejsce garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty hotelowe – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - e) obiekty usługowe, w tym handlowe – 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc,
 - g) obowiązuje zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej dla zabudowy o funkcjach wymienionych w pkt 6, lit. kolejno od c do f.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) w skład systemu wodno – ściekowego wchodzi:
 - a) system wodociągowy obejmujący zaopatrzenie w wodę,
 - b) system kanalizacji sanitarnej, obejmujący odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych,
 - c) system kanalizacji deszczowej obejmujący odprowadzanie i oczyszczanie ścieków deszczowych wraz z regulacją odbiorników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę następować będzie z dotychczasowego systemu opartego o zasoby wód podziemnych udokumentowane i zatwierdzone w kat. „B”, ujmowane na terenie miasta i poza jego granicami poprzez ujęcia:
 - przy ul. Częstochowskiej o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 120 \text{ m}^3/\text{h}$, ujmujące zasoby wód podziemnych z utworów jury środkowej,
 - przy ul. Piłsudskiego o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 85 \text{ m}^3/\text{h}$, ujmujące zasoby wód podziemnych z utworów jurajskiej warstwy wodonośnej,
 - w Rudzie k/Wielunia o wydajności $Q_e = 126 \text{ m}^3/\text{h}$, ujmujące zasoby wód podziemnych z utworów wodonośnych jury środkowej,

- przy ul. Jagiełły, ujęcie rezerwowe, obecnie nieczynne, o wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 75 \text{ m}^3/\text{h}$, ujmujące zasoby wód podziemnych z utworów jurajskiej warstwy wodonośnej Przedsiębiorstwo Komunalne posiada pozwolenie na pobór wód z ww. ujęć w ilości: $Q_{\max h} = 312,3 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\max d} = 6376 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{roczne}} = 2061693 \text{ m}^3/\text{rok}$, co przy obecnym zużyciu wody wodociągowej nieprzekraczającym $5000 \text{ m}^3/\text{d}$ zabezpiecza zaspokojenie perspektywicznych potrzeb miasta,
 - b) dopuszcza się zwiększenie wydajności wodociągu przez modernizację istniejących ujęć wody i pełne wykorzystanie ich zasobów, udokumentowanych i zatwierdzonych w kategorii „B” w ilości $Q_e = 406 \text{ m}^3/\text{h}$, tj. $9744 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - c) zaspokojenie większych potrzeb, ponad istniejącą rezerwę, wymagać będzie dokumentowania nowych ujęć, przy czym istnieją wskazania hydrogeologiczne na rejon położony na wschód od Wielunia,
 - d) wszystkie zrealizowane elementy systemu zostaną zachowane, sprawność ich funkcjonowania należy zapewnić poprzez:
 - ochronę terenów źródłowych i respektowanie rygorów określonych w decyzjach zasobowych i pozwoleniach wodno-prawnych,
 - przebudowę sieci w złym stanie technicznym, w szczególności w ulicach: Wysockiego, Pułaskiego, Kwiatowej, Wróblewskiego, Czarneckiego, Grunwaldzkiej, Gen. Bema, E. Plater i Poniatowskiego,
 - prowadzenie działań ograniczających wielkość strat wody w sieci, wprowadzanie zamkniętych obiegów wody w zakładach przemysłowych,
 - e) ustala się dalszą rozbudowę sieci wodociągowej, w południowej i wschodniej części miasta, celem przygotowania do zabudowy wyznaczonych tam terenów:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonie ul. Częstochowskiej, ulicy projektowanej KD-Z i południowej granicy miasta,
 - f) rozbudowę sieci należy prowadzić w oparciu o koncepcje programowe, z zachowaniem sieci już istniejącej,
 - g) standard wyposażenia powinien umożliwiać podłączenie do sieci 100% mieszkańców i usług oraz niewodochłonnych obiektów przemysłowo-przetwórczych, wodochłonne zakłady przemysłowe mogą korzystać z własnych ujęć wody na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
 - h) zakazuje się korzystania z własnych ujęć wody na terenach i działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, położonych w odległości mniejszej niż 100 m od granic istniejących lub projektowanych cmentarzy,
 - i) zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach kryzysowych w oparciu o studnie wodociągów gminnych, zgodnie z „Planem zaopatrzenia gminy w wodę w sytuacjach nadzwyczajnych”;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) rozwój istniejącego układu sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym i odprowadzanie ścieków bytowych, gospodarczych i przemysłowych na komunalną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w północnej części miasta, przy ul. Błońskiej. Możliwości eksploatacyjne oczyszczalni, po rozbudowie w 2004 r. do przepustowości $Q_{\text{śrd}} = 7400 \text{ m}^3/\text{d}$ są znaczne i dają podstawę do uporządkowania gospodarki ściekowej miasta i gminy Wieluń w ramach istniejącej, ponad 40% rezerwy w przepustowości urządzeń; planowany III etap rozbudowy oczyszczalni obejmował będzie automatykę sterowania procesem technologicznym oraz budowę ciągu utylizacji osadów ściekowych,
 - b) ustala się, że do oczyszczalni doprowadzane będą grawitacyjnie i przez przepompowywanie ścieki z terenów miasta oraz z terenów wsi: Ruda, Gaszyn, Kadłub, Turów, Kurów i Dąbrowa (po wybudowaniu przepompowni ścieków i kanału ciśnieniowego przesyłającego ścieki do kolektora miejskiego w ul. Błońskiej); planuje się rozszerzanie zasięgu jej oddziaływania na dalsze tereny gminy,
 - c) ścieki po oczyszczeniu odprowadzane są do Kanału Wieluńskiego, a następnie do rzeki Pyszej, zgodnie z udzielonym przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu pozwoleniem wodno - prawnym:
 - maksymalna ilość odprowadzanych ścieków nie może przekraczać: $Q_{\max h} = 321 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_{\max d} = 11\,000 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń:

- BZT₅ 15mgO₂ /dm³ , ChZT 125mgO₂ /dm³ , zawiesina og. 35mg/dm³ ,
- azot ogólny 15mgN/dm³ ,
- fosfor ogólny 2mgP/dm³ ,

d) w zakresie układów sieciowych ustala się zachowanie istniejących kolektorów i kanałów miejskich oraz rozbudowę sieci dla obsługi terenów wyznaczonych do zabudowy w południowej i wschodniej części miasta:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonie ul. Częstochowskiej, ulicy projektowanej KD-Z i południowej granicy miasta,

e) ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej muszą spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,

f) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na terenach zabudowy jednorodzinnej, kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych przez koncesjonowanych przewoźników do punktu zlewnego ścieków na oczyszczalni miejskiej;

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

a) miasto położone jest w zlewni rzeki Pyszej i odwadniane poprzez Kanał Wieluński oraz rowy i otwarte kanały melioracyjne; w sieć kanalizacji deszczowej wyposażone są tereny Starego Miasta, ulice i przylegające do nich tereny w śródmiejskiej części, tereny osiedli mieszkaniowych i częściowo tereny przemysłowe; wody opadowe z sieci kanalizacji deszczowej odprowadzane są do odbiorników bez oczyszczania; część kanałów deszczowych jest w złym stanie technicznym,

b) zachowanie dotychczasowego systemu odprowadzania wód opadowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej oraz jego rozbudowę, modernizację i przebudowę,

c) rozwiązania z zakresu kanalizacji deszczowej muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników naturalnych, cieków wodnych i ziemi:

- ustala się konieczność wyposażenia istniejących kanałów deszczowych w odpowiednie urządzenia podczyszczające ścieki deszczowe przed ich wprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- ustala się obowiązek oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych z terenów określanych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone, przed ich wprowadzeniem do odbiornika na odpowiednich urządzeniach oczyszczających lokalizowanych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

d) wody opadowe w terenach o niskiej intensywności zabudowy oraz z ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych mogą być odprowadzane powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, z wyjątkiem miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym, gdzie należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,

e) budowa, przebudowa i rozbudowa miejskiej sieci kanalizacji deszczowej powinna być prowadzona w oparciu o koncepcję programową określającą potrzeby miasta w zakresie rozbudowy kanalizacji deszczowej, stan techniczny i przepustowość istniejących kanałów oraz etapowanie i kolejność realizacji poszczególnych zadań,

f) ustala się konieczność regulacji Kanału Wieluńskiego pod względem hydraulicznym i wysokościowym celem przygotowania do odbioru wód opadowych i ścieków oczyszczonych odprowadzanych z komunalnej oczyszczalni; na całym odcinku przepływającym przez tereny miejskie koryto cieku winno być uporządkowane i drożne oraz powinien być zapewniony dostęp dla potrzeb konserwacji, poprzez pozostawienie niezabudowanych pasów terenu o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m z jednej strony i 1,5 m z drugiej od krawędzi skarpy,

g) ustala się zachowanie rowów melioracyjnych istniejących, z obowiązkiem utrzymania ich drożności dla zapewnienia swobodnego odpływu wód;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego, w skład którego wchodzi:
- istniejąca stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV „Wieluń” zlokalizowana przy ul. Sieradzkiej, połączona z czterema liniami napowietrznymi 110 kV różnych relacji,
 - projektowana stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV „Sady” zlokalizowana przy ul. Częstochowskiej, połączona dwustronnie z istniejącą linią napowietrzną 110 kV „Wieluń-Janinów”,
 - projektowana linia napowietrzna 110 kV od projektowanej stacji „Sady” do istniejącej linii napowietrznej 110 kV „Wieluń-Trębaczew”,
 - sieć napowietrzna i kablowa średniego i niskiego napięcia (linie stacje transformatorowe 15/0,4 kV),
- b) realizację nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na terenach nowej zabudowy,
- c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia ustala się jej zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń), oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
- d) budowę, przebudowę, modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych służących do zasilania w porozumieniu z Zakładem Energetycznym Łódź-Teren,
- e) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- f) możliwość przebiegu linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tych linii,
- g) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic - stacje słupowe i wnetrzowe, pod warunkiem zapewnienia swobodnego dojazdu do tych stacji, dla lokalizacji stacji należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6m x 5m dla stacji wnetrzowych oraz 3m x 2m dla stacji słupowych,
- h) dopuszcza się :
- lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających ulic,
 - realizację stacji transformatorowych wnetrzowych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- i) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowaną zabudową lub układem komunikacyjnym może być zrealizowana po uprzednim porozumieniu z gestorem sieci,
- j) szerokość stref bezpieczeństwa dla tras napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- linie 110 kV – 36m,
 - linie 15 kV – 15m;
- k) w strefach bezpieczeństwa:
- zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i innych funkcji chronionych,
 - możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego;
- l) dla projektowanych obiektów wymagających ochrony akustycznej obowiązuje zachowanie strefy ochronnej 150 m wokół stacji 110/15 kV;
- 6) w zakresie ciepłownictwa ustala się :
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej oraz z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych niezwiązanych z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych,
- b) w obszarze objętym lub możliwym do objęcia siecią scentralizowaną, preferencyjne zasilanie w ciepło z ciepłowni miejskiej, z jednoczesną sukcesywną eliminacją nieefektywnych lokalnych źródeł,
- c) w wypadku wzrostu zapotrzebowania na ciepło z ciepłowni miejskiej, przekraczające istniejące możliwości wytwórcze, rozbudowę centralnego źródła ciepła do mocy uzasadnionej przesłankami techniczno - ekonomicznymi i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska,

- d) budowę nowych odcinków miejskiej sieci ciepłowniczej w liniach rozgraniczających ulic,
- e) możliwość przebiegu nowych odcinków sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) z powodu braku w mieście sieci gazu przewodowego, wykorzystanie gazu ciekłego dostarczanego w pojemnikach i napełnianych zbiornikach przez sieć dystrybucyjną tego nośnika energii,
- b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia z planowanym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia; dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy przewiduje się zaopatrzenie w gaz płynny;
- 8) 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) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych,
- d) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic i ciągów, za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3), na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- f) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt. 8 lit. e z zastrzeżeniem, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3), zgodnie z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą wynosi do 5,0 m,
- g) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności obowiązuje:
- anteny nadawcze winny być w miarę możliwości maskowane, a pozostałe elementy urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych zabudowane, dopasowane kolorystycznie i architektonicznie do otoczenia,
 - konstrukcja wsporcza nie powinna posiadać formy kratownicy.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie,
- b) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące gromadzeniu odpadów stałych oraz utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym,
- c) zbieranie odpadów komunalnych w systemie obowiązującym na terenie gminy,
- d) wdrażanie założeń systemu gospodarki odpadami komunalnymi określonych w „Planie gospodarki odpadami w gminie Wieluń” poprzez:
- selektywne zbieranie odpadów,
 - odzysk i recykling odpadów opakowaniowych,
 - wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
 - organizację Punktów Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych.

§ 11. 1. Zgodnie z decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MTiGM, Nr 11, poz. 72), następujące działki:

1) obręb geodezyjny Wieluń 4, dz. nr ew. 222/29 (obecnie działki nr ew.222/36 i 222/39);

2) obręb geodezyjny Wieluń 9, dz. nr ew. 1;

są terenami zamkniętymi.

2. W odległości 10 m od granicy terenów zamkniętych ustala się strefę ochronną, w której dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy terenu zamkniętego, po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy infrastruktury kolejowej.

§ 12. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

1) na jednostki przestrzenne oznaczone literami od A do M, których granice oznaczono na rysunku planu oraz na załączonej do niego orientacji;

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 zasadą ustaloną w pkt 1 i 2, wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej z podziałem na:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem **MW**,

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- tereny o strukturze przestrzennej w formie gniazdowej lub ciągów przyulicznych o niejednorodnym zagospodarowaniu oznaczone symbolem **MN3**,

b) tereny zabudowy usługowej z podziałem na:

- zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczoną symbolem **U/MN**,

- zabudowę usług specjalnych oznaczoną na rysunku planu symbolem **SU**,

c) tereny obsługi komunikacji :

- urządzenia obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczone symbolem **KS**,

4) ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki przestrzenne oznaczone symbolami literowymi:

a) jednostka **A**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **A.12.KS**,

b) jednostka **B**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **B.2.KS**,

c) jednostka **D**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **D.2.MW, D.22.MW, D.29.MW, D.48.MW, D.49.MW**,

d) jednostka **E**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **E.7.MN3 – E.10.MN3, E.12.MN3, E.13.MN3**,

e) jednostka **F**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **F.20.MW**,

- **F.15.MN3, F.16.MN3**,

- **F.9.SU**,

f) jednostka **G**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **G.14.MW**,

- **G.16.MN3**,

g) jednostka **H**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **H.27.MW**,

- **H.22.MN3, H.23.MN3**,

- **H.16.U/MN**,

h) jednostka **I**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **I.4.MW**,

- **I.3.MN3**,

i) jednostka **J**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **J.6.MW, J.9.MW, J.12.MW – J.16.MW**,

j) jednostka **K**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **K.1.MW, K.2.MW, K.4.MW – K.6.MW, K.17.MW**,

k) jednostka **L**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **L.25.U/MN, L.28.U/MN**,

l) jednostka **M**, w skład której wchodzi tereny oznaczone symbolami:

- **M.17.MN3, M.18.MN3, M.23.MN3, M.33.MN3**,

- **M.27.U/MN**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) garaże, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

f) wyklucza się: prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

2) warunki podziału terenów na działki:

a) dopuszcza się podział terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:

- minimalna powierzchnia będzie wynosić 1500 m²,

- będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ulicy wewnętrznej (osiedlowej) zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,

b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

3) warunki zagospodarowania terenu, działki:

- a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest wyprzedzająca bądź równoległa budowa infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej) powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni terenu, działki (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 60% powierzchni działki),
 - c) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy 0,6 dla terenu, działki wydzielonej w ramach terenu (z wyłączeniem obiektów usługowych) oraz maksymalna intensywność zabudowy 1,2 dla całego terenu,
 - d) obowiązuje minimum 30% powierzchni terenu, działki wydzielonej w ramach terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10% powierzchni biologicznie czynnej),
 - e) obowiązuje kształtowanie wewnętrznego systemu przyrodniczego poprzez tworzenie zielonych wnętrz osiedlowych projektowanych z wykorzystaniem istniejącej zieleni oraz ciągów pieszych i rowerowych z towarzyszącą zielenią, łączących te wnętrza z sąsiednimi terenami oraz terenami tworzącymi system przyrodniczy miejski,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 9,
 - g) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży wielopoziomowych,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - zespołów garaży (min. 8 garaży),
 - placów parkingowych,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach działki lub terenu, w minimalnej ilości ustalonej w § 9 pkt. 6,
 - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt. 1 lit.: a, b, c, d dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują warunki zagospodarowania działek oraz zabudowy:
 - minimalna powierzchnia dla istniejącej działki, na której dopuszcza się zabudowę:
 - 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 500 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - 250 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - minimalna szerokość frontu istniejącej działki na której dopuszcza się zabudowę:
 - 18 m – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14 m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m – dla zabudowy szeregowej,
 - jako maksymalną powierzchnię zabudowy dopuszcza się:
 - 25% powierzchni działki – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 30% powierzchni działki – dla zabudowy bliźniaczej,
 - 40% powierzchni działki – dla zabudowy szeregowej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 0,3 – dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,7 – dla zabudowy bliźniaczej,
- 1,0 – dla zabudowy szeregowej,
- obowiązuje minimum powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
 - 20 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 500 – 1200 m²,
 - 20% – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²,
- obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż dróg (jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów); zalecana wysokość od drogi – 0,7 m; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo – płytowego,
- dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustalonymi w planie warunkami,
- dla budynków, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy,
- w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy posiada ona mniejszą szerokość niż 18,0 m,
- maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o większym kącie nachylenia połaci dachowych),
- w przypadku sytuowania zabudowy na pojedynczej działce pomiędzy dwiema działkami z zabudową o dachach płaskich lub innym kącie nachylenia niż ustalone, formę, spadki dachu należy skoordynować z dachem przynajmniej jednego z istniejących sąsiednich budynków,
- obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- wyklucza się stosowanie sidingu jako podstawowej wyprawy elewacyjnej,
- 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 podkreślenie detali,
- obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno - architektonicznych),
- obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 5,0 m bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²); z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych,
- dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych,

- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego o maksymalnej wysokości 5,0 m tworzącego z nim całość architektoniczną.

c) dla istniejącej zabudowy usługowej o uciążliwości niewykraczającej poza obiekt obowiązują warunki zgodnie z ustalonymi dla projektowanej zabudowy,

d) dla pozostałej zabudowy o przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt. 4 lit. a, b, c przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowane są dostosowaniem do wymogów planu; do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz utrwalania (przebudowy) oraz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni),

e) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w pkt 4 lit. a, b mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy,

b) obowiązują jednorodne zespoły zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez zastosowanie zharmonizowanej z sąsiedztwem wysokości obiektów, ujednoliconych materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, kształtu dachu,

c) minimalna wysokość budynków - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków - 5 kondygnacji, tj. 15,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 30^{\circ}$,

e) dopuszcza się lokalizację usług, handlu, biur w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,

f) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych lub w formie obiektów wolnostojących, dla których obowiązują:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 30^{\circ}$,

g) dopuszcza się lokalizację parterowych wolnostojących budynków stacji transformatorowych,

h) obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,

i) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.4.MW** dodatkowo ustala się:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu strefa ochronna od terenów zamkniętych, w której wyklucza się zabudowę,

b) dla cmentarzyska kultury przeworskiej wpisanego do rejestru zabytków wymienionego w § 8 pkt 1, lit. a obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8 pkt.1, lit. c;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G.14.MW** dodatkowo ustala się:

a) dla domów mieszkalnych i ich otoczenia, wchodzących w skład zespołu cukrowni wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w §8 pkt. 1 lit. b obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8 pkt. 1, lit. d,

b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B” oraz wymogi formalne określone w §8 pkt. 3 lit. a,

- c) wskazuje się wartościowe drzewa - sosny i tuje do objęcia statusem pomników przyrody; do czasu objęcia drzew statusem pomnika przyrody obowiązuje ochrona i zakaz ich likwidacji oraz zakaz działań w ich bezpośrednim sąsiedztwie, mogących mieć na nie bezpośredni wpływ;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K.2.MW** (fragment); **K.4.MW**; **K.5.MW**; **K.6.MW** (fragment) wchodzących w skład osiedla Kopernika przy ul. 3 Maja obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej „B” oraz wymogi formalne określone w § 8 pkt. 3 lit. a;
- 4) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K.6.MW**, **I.4.MW** położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.16.MW** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia i wymogi ustalone w § 10 pkt. 5, lit. j, k.
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **J.9.MW** dodatkowo ustala się, że projektowane zagospodarowanie winno stanowić harmonijne uzupełnienie istniejącego zainwestowania, a wewnętrzne ulice i ciągi niezbędne dla obsługi projektowanej zabudowy będą stanowić kontynuację ulic graniczących z przedmiotowym terenem i tworzyć wraz z nimi spójny układ komunikacyjny.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN 3** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie: wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podziały na działki wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniała łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić – 1700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 25,0 m,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D, ciągu pieszo - jezdni lub wewnętrznej ulicy dojazdowej zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) minimalna powierzchnia dla istniejącej działki, na której dopuszcza się zabudowę – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu istniejącej działki, na której dopuszcza się zabudowę – 22,0 m,
- c) jako maksymalną powierzchnię zabudowy dopuszcza się 30% powierzchni działki,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- e) obowiązuje minimum powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w §9 pkt. 6,

- g) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż dróg (jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów); zalecana wysokość od drogi – 0,7 m; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo – płytowego,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §9,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §10,
 - k) dla terenów, działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „W”, obowiązują wymogi formalne ustalone w §8 pkt. 3 lit. b;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy;
- a) dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
 - d) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymienionych w § 8 pkt. 1 lit. b obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8, pkt. 1, lit. d;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego do najwyższego punktu dachu – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o większym kącie nachylenia połaci dachowych),
 - d) w przypadku sytuowania zabudowy na pojedynczej działce pomiędzy dwiema działkami z zabudową o dachach płaskich lub innym kącie nachylenia niż ustalone, formę, spadki dachu należy skoordynować z dachem przynajmniej jednego z istniejących sąsiednich budynków,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
 - f) wyklucza się stosowanie sidingu jako podstawowej wyprawy elewacyjnej,
 - g) 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 podkreślenie detali,
 - h) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
 - i) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
 - j) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - k) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych,

- l) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych,
- m) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy ustalone w ust. 1 pkt. 5 lit. kolejno od a do h.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **I.3.MN3** dodatkowo ustala się:

a) dla fragmentu terenu obejmującego otoczenie młyna przy ul. 18 Stycznia wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:

- obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B” oraz wymogi formalne określone w §8 pkt. 3 lit. a,
- zachowuje się istniejące przeznaczenie z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- obowiązują warunki zagospodarowania i zabudowy:
 - dopuszcza się 60% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - maksymalny współczynnik intensywności – 0,6,
 - obowiązuje minimum 10% działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, od strony ulic publicznych sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo - płytowego,
 - obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu działki, do których użytkownik posiada tytuł prawny,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę,
 - obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem ulic wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i towarzyszącej ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
 - dla wszystkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę obowiązuje zgłoszenie do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 30° ,
 - dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 20,0 m² ,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 30° ,
 - obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki,
 - dla kolorystyki elewacji wyklucza się stosowanie bieli oraz innych agresywnie działających w przestrzeni kolorów,

b) dla działki nr ew. 284/2 dopuszcza się zagospodarowania w formie pawilonu handlowo – usługowego wraz z parkingami oraz infrastrukturą techniczną, zgodnie z warunkami określonymi w wydanej decyzji o warunkach zabudowy;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **H.22.MN3**; **G.16.MN3** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia i wymogi ustalone w § 10 pkt. 5, lit: j, k;

- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **H.22.MN3**; **H.23.MN3** obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochronna od terenów zamkniętych, w której wyklucza się zabudowę;
- 4) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M.33.MN3** znajdującej się w obrębie zaznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych usytuowanych przy ul. Granicznej 45 obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5 lit. c, d.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) usługi oraz działalność gospodarcza, rzemieślnicza o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podział terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 1800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż drogi) – 25,0 m,
 - będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD - L, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD – D lub wewnętrznej drogi dojazdowej zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

3) warunki zagospodarowania działki:

- a) obowiązuje wyprzedzająca realizacja obiektu usługowego w stosunku do zabudowy mieszkaniowej lub dopuszcza się równoczesną realizację obiektu usługowego wraz z zabudową mieszkaniową,
- b) dopuszcza się 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- d) obowiązuje minimum 30% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt. 6,
- f) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż drogi jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; zakazuje się stosowanie prefabrykatów żelbetowych typu słupowo – płytowego,
- g) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu lub działki,
- h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 9,
- i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 10,
- j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
- k) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczonych na rysunku planu, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi oraz wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową i mieszkaniową z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) w przypadku istniejącej zabudowy lokalizowanej w granicy działki dla niezabudowanej sąsiedniej działki obowiązuje lokalizacja zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
- c) zabudowa usługowa wraz z mieszkaniową winny tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji stolarki, materiałów wykończeniowych:
 - obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki dachu oraz elewacji,
- d) dla projektowanej zabudowy usługowej związanej z działalnością gospodarczą, rzemieślniczą obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu - 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o większym kącie nachylenia połaci dachowych),
 - nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno - architektonicznych,
 - dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- e) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe tj. 11,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o większym kącie nachylenia połaci dachowych),
 - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 5,0 m bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²),
 - zakaz realizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem altan ogrodowych),

- f) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

2. Dla wyszczególnionego poniżej terenu oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **H.16.U/MN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia i wymogi ustalone w § 10 pkt. 5, lit: j, k;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L.25.U/MN**, **L.28.U/MN**, **M.29.U/MN** dodatkowo ustala się:

a) dla działek znajdujących się w obrębie zaznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych usytuowanych przy ul. Granicznej 45 obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5 lit. a, b, c, d.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.9.SU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi specjalne w formie schroniska dla zwierząt, w tym obiekty dla potrzeb opieki weterynaryjnej, zaplecza administracyjno-socjalnego, zaplecza techniczno-magazynowego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zieleni, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki podziału terenu na działki:

a) zachowuje się istniejące granice terenu;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się 30% powierzchni terenu jako maksymalna powierzchnia zabudowy,

b) obowiązuje minimum 60% powierzchni działki lub terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,

c) wzdłuż granic terenu obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,

d) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów zgodnie z ustaleniem w § 9 pkt. 6,

e) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż drogi jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania żelbetonowych prefabrykatów,

f) obowiązują zasady komunikacji ustalone w § 9,

g) obowiązują warunki z zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 10;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dla zaplecza administracyjno-socjalnego z recepcją, opieką weterynaryjną:

- maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,

- kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 35° ,

c) dla zaplecza techniczno-magazynowego:

- maksymalna wysokość zabudowy – 6,5 m,

- kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 35° ,

d) pomieszczenia dla zwierząt winny mieć formę powtarzalnych, ujednoliconych pawilonów:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

- kąt pochylenia połaci dachowych 20° – 30° ,

e) boksy dla zwierząt częściowo zadaszone z wybiegami zabezpieczonymi ażurowymi ogrodzeniami, powinny być powtarzalne i ujednolicone:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,

- kąt pochylenia połaci dachowych 5° – 15° .

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.12.KS**, **B.2.KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki podziału terenów na działki:

- a) zachowuje się istniejące granice terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie parkingów, stacji paliw, dworca autobusowego wraz z towarzyszącymi usługami,
- b) dopuszcza się 60% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) obowiązuje minimum 5% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna,
- d) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 25° ,
- d) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, określa się stawki procentowe 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. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MW - 5%,
b) MN3 - 10%,
c) U/MN - 25%,
d) SU - 0%,
e) KS - 20%,

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu

Piotr Radowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik1.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 1

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik2.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 2

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik3.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 3

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik4.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 4

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik5.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 5

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik6.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 6

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik7.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 7

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik8.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 8

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik9.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 9

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik10.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 10

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik11.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 11

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik12.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 12

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik13.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 13

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik14.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 14

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik15.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 15

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik16.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 16

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik17.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 17

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik18.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 18

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik19.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 19

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik20.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 20

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik21.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 21

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik22.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 22

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik23.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 23

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik24.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 24

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik25.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 25

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/139/11
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29.11.2011 r.

Zalacznik26.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia - arkusz 26

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/139/11

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29.11.2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WIELUNIA, ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 w Wieluniu Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/139/11 z dnia 29.11.2011 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	14.11.2011 r.	Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o. o. ul. Traugutta 53 98-300 Wieluń	a) uzupełnienie ustalonego w projekcie planu podstawowego przeznaczenia terenu o usługi b) zastąpienie ustalonego w projekcie planu dopuszczalnego przeznaczenia terenu w formie usług towarzyszących dworcowi autobusowemu sformułowaniem usługi	dz. nr ew. 121/1; 121/3; 121/4; 121/5 ul. Warszawska 10 Wieluń	teren B.2.KS		-		-	Zgłoszona uwaga nie dotyczy zmiany, która została wprowadzona w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem B.2.KS (w skład którego wchodzi wnioskowane działki) w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Łódzkiego PNK-I.4131.718.2011 z dnia 28 lipca 2011 r. Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia i dotyczącej wyznaczenia na rysunku planu dla tego terenu pominiętej wcześniej linii zabudowy tj. ustalenia, które wraz z pozostałymi zmianami wynikającymi z ww. rozstrzygnięcia stanowiło przedmiot wyłożenia.

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

W celu umożliwienia realizacji zagospodarowania ustalonego w planie konieczna będzie budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, będą należeć działania związane z:

- układem komunikacyjnym,
- rozbudową miejskich systemów infrastruktury technicznej.

W związku z ustaleniami planu przewiduje się następujące działania w zakresie układu komunikacyjnego:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe ulice - drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, w celu doprowadzenia ich do normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających w dostosowaniu do ustalonej klasy,
- budowę projektowanych ulic, dojazdów i ciągów w liniach rozgraniczających o parametrach ustalonych w planie,
- modernizację istniejących ulic w liniach rozgraniczających o parametrach ustalonych w planie.

Z budżetu miasta nie będzie finansowana budowa i modernizacja dróg niestanowiących własności gminy, czyli dróg: krajowych, wojewódzkich i powiatowych, za wyjątkiem inwestycji realizowanych w ramach stosownych porozumień zawartych przez miasto.

Zagospodarowanie ustalone w planie wiąże się z następującymi działaniami w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- realizacją sieci wodociągowej doprowadzającej wodę z istniejącej sieci wodociągowej do terenów przeznaczonych do urbanizacji,
- realizacją kanałów sanitarnych i deszczowych, odprowadzających ścieki z terenów niewyposażonych w sieć, przeznaczonych do urbanizacji oraz otaczających ulic.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasilanie to ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez miasto będą pochodzić ze środków własnych miasta ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz mogą pochodzić z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów wskazanych w planie do urbanizacji może być realizowana przy współudziale przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.

Źródłem dochodów miasta będzie tak zwana renta planistyczna oraz opłata adiacencka płacone na rzecz miasta, wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dochody miasta mogą również wzrosnąć z tytułu wzrostu stawki podatkowej od nieruchomości spowodowanego zmianą funkcji terenów.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Miasto winno wykorzystać wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych, niezbędnych dla realizacji docelowego zagospodarowania ustalonego w planie.

Prognostowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Miasta Wielunia.