



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 11 kwietnia 2014 r.

Poz. 1732

UCHWAŁA NR XXXVIII/465/14 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 5 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446), w nawiązaniu do uchwały Nr XXIII/281/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia oraz uchwał: Nr XXV/301/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 18 grudnia 2012 r. i Nr XXIX/362/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 maja 2013 r., Nr XXXII/397/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r. zmieniających ww. uchwałę Nr XXIII/281/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia umożliwiających:

- a) realizację zespołów zabudowy: usługowo – mieszkaniowej w rejonie ul. Jagiełły, zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonach ulic: J. Żubr, Wojska Polskiego, Potockiego oraz Sadowej–Częstochowskiej,
 - b) rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych w rejonie ulic: Przemysłowej oraz Baranowskiego,
 - c) adaptację budynku dworca kolejowego dla potrzeb domu kultury,
 - d) realizację zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych;
- 2) określenie sposobu zagospodarowania terenów i warunków ich zabudowy, przyjmując jako podstawę łąd przestrzenny;
- 3) ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, a także określenie warunków dla ochrony środowiska i interesu publicznego.

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

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) miejscowym planie miasta Wielunia – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony: uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. oraz uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r., stanowiący akt prawa miejscowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, na który składają się:
 - a) załącznik Nr 1.1 – obejmujący wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 3 wraz z legendą rysunku planu,
 - b) załącznik Nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 4 do 7,
 - c) załącznik Nr 1.3 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi liczbami od 8 do 10,
 - d) załącznik Nr 1.4 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi liczbami od 11 do 14,
 - e) załącznik Nr 1.5 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi liczbami od 15 do 16;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) fragmentach obszaru – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki, o których mowa w pkt 4 lit. kolejno od a do e;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 15) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 16) badaniach archeologicznych – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 17) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia - strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 19) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 20) uciążliwości nieprzekraczającej granic działki - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 21) uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 22) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 23) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, raziący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 24) paliwach ekologicznych - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji.

§ 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 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) granica części obszaru, dla której obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) oznaczenie terenów;
 - 5) podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 8) strefa ochrony archeologicznej „W”;
 - 9) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
 - 10) strefa ochronna od sieci uzbrojenia;
 - 11) strefy ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od projektowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta:
 - a) dla terenów częściowo zainwestowanych określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie 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 ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na obszarze planu nie występują strefy ochronnych ujęć wody, obszary ochronnych zbiorników śródlądowych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszarowe formy ochrony przyrody, zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zagrożone nimi;
- 4) 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;

- 5) dla części obszaru objętego planem obowiązuje strefa ochronna urządzeń pomiarowych ustanowiona decyzją Starostwa Powiatowego dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45:
- a) w promieniu 30–100 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę parterową wyłącznie w formie wolnostojącej oraz roślinność w formie pojedynczych nasadzeń,
 - b) w promieniu 100–300 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną parterową i piętrową wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - c) w promieniu 30–500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów;
- 6) na części obszaru objętego planem ze względu na planowane lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych, zgodnie z opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych „Polconsult” sp. z o.o. „Koncepcją lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy Szpitalu w Wieluniu” w jego sąsiedztwie:
- a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:
 - płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,
 - b) w związku z wymogami, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:
 - strefa „III” - od wysokości 210 m n.p.m. do wysokości 230 m n.p.m.,
 - strefa „IV” - od wysokości 230 m n.p.m. do wysokości 250 m n.p.m.,
 - strefa „V” - od wysokości 250 m n.p.m. do wysokości 270 m n.p.m.,
 - strefa „VI” - od wysokości 270 m n.p.m. do wysokości 290 m n.p.m.,
 - c) w strefach, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lit. b obowiązuje:
 - likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższej usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
 - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w ust. 1 pkt 6 lit. c, tiret pierwszy;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
- 11) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczególne ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów w Rozdziale 3.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wciągnięty do gminnej ewidencji stanowi pochodzący z 1937 r. murowany dom przy ul. Młynarskiej 11;
- 3) ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 2, będącego charakterystycznym elementem historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN1 zawartych w Rozdziale 3 § 17 ust. 2 pkt 2;
- 4) na obszarze objętym planem obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowi budynek dworca kolejowego Wieluń Dąbrowa przy ul. Kolejowej;
- 5) ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 4, wchodzącego w skład zespołu dworca kolejowego, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U zawartych w Rozdziale 3 § 23 ust. 2 pkt 1 lit. h;
- 6) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochronnej wyróżnionej na rysunku planu - strefy ochrony archeologicznej „W”, obejmującej teren stanowiska archeologicznego (56 na 78-43 – osada kultury polskiej, XIV – XV w.), które jest usytuowane w ramach terenu przy ul. Polnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MN1 i dla której sformułowano wymogi w Rozdziale 3 § 18 ust. 2 pkt 5.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

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

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

- 1) w granicach części obszaru wskazanej na rysunku planu obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

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

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

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i 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) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;
- 2) 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-jezdnymi, ulicami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);
- 3) 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 43 – ulicy Częstochowskiej,
 - nr 45 - ulicy 3 Maja,
 - nr 8 - ulicy Warszawskiej, Głowackiego, Traugutta,
 - b) drogi wojewódzkiej nr 486 - ulicy 18 Stycznia,
 - c) do czasu realizacji obwodnic dróg wymienionych w pkt 3 lit. a, b 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;
- 4) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy przemysłowo-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 oznaczonymi symbolami KD-L i KD-D lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;
- 5) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca 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 – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty produkcyjne, składy, magazyny – 20 stanowisk na 100 zatrudnionych,

- g) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc,
- h) obowiązuje zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci,
 - b) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
 - d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
 - b) odbiornikiem wód opadowych będzie Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - c) obowiązuje każdorazowe uzgodnienie z właściwym Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi lokalizacji planowanych inwestycji kolidujących z Kanałem Wieluńskim,
 - d) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - f) dla terenów, działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - g) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych tylko po uzgodnieniu warunków podłączenia z zarządcą sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

- i) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
 - k) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych obowiązuje maksymalna ochrona istniejących urządzeń melioracji szczegółowych,
 - l) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę urządzeń w uzgodnieniu z właściwym zarządcą i w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym po uprzednim porozumieniu z gestorem sieci,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie realizowanych w porozumieniu z gestorem sieci, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 36 m,
 - e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wyznacza się strefy ochronne o szerokości 15 m,
 - f) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. d i e obowiązują:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi i uzgodnione z gestorem sieci,
 - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach: 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnątrzowych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej oraz z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych nie związanych z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,

- c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, a dla terenów dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne 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, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych wyłącznie jako doziemnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 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 7 lit. e,
 - g) dla wszystkich obiektów o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
 - zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
 - b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.
2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w liniach rozgraniczających dróg i ciągów publicznych, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem terenu oraz na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

§ 15. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi liczbami od 1 do 16, których lokalizację na terenie miasta przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń oraz dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem MW,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem MN1,
 - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie zespołów o niejednorodnym zagospodarowaniu oznaczone symbolem MN2,
 - c) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem RM,
 - d) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN,
 - e) zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki, terenu oznaczona symbolem U/Z,
 - f) zabudowa usługowa oznaczona symbolem U,
 - g) zabudowa przemysłowo – usługowa oznaczona symbolem P-U,
 - h) zieleni urządzona oznaczona symbolem Z,
 - i) drogi publiczne oznaczone symbolem KD;
- 4) dla ww. terenów wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w pkt 3, wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3, dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) warunków zagospodarowania,
 - d) warunków dla istniejącej zabudowy,
 - e) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże, parkingi, zieleni jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału działek,
 - b) zachowuje się istniejące granice działek;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - garaży podziemnych pod budynkiem lub/i terenem,
 - placów parkingowych,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach działki lub terenu, w minimalnej ilości ustalonej w § 13 pkt 5, dopuszcza się uwzględnienie w bilansie parkowania w ramach przyległych ulic dojazdowych,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- j) dla działki nr ew. 231/2 dopuszcza się zagospodarowanie w formie wolnostojącego obiektu usługowego, obowiązują wówczas warunki zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonymi w § 23 ust. 1 pkt 5 oraz ust. 2 pkt 4 lit. od b do h;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 0° do 30°,
 - dla elewacji i budynków oraz dachów zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN1, 12MN1, 13MN1, 23MN1, 34MN1, 37MN1 ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie: wolnostojącej lub bliźniaczej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregową, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) zachowuje się istniejące granice działek z dopuszczeniem łączenia sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania ustalonego planem;

3) warunki zagospodarowania działek:

a) minimalna powierzchnia dla działki na której dopuszcza się zabudowę:

- 500 m² - dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 m² – dla zabudowy bliźniaczej,

- 200 m² – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż ulicy) z tolerancją +/- 10%, na której dopuszcza się zabudowę:

- 18 m - dla zabudowy wolnostojącej,

- 14 m – dla zabudowy bliźniaczej,

- 6 m – dla zabudowy szeregowej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 60% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy wolnostojącej,

- 45% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy bliźniaczej,

- 50% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy szeregowej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 0,2 – dla zabudowy wolnostojącej,

- 0,2 – dla zabudowy bliźniaczej,

- 0,4 – dla zabudowy szeregowej,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 0,7 – dla zabudowy wolnostojącej,

- 0,8 – dla zabudowy bliźniaczej,

- 1,0 – dla zabudowy szeregowej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 800 m²,

- 20–60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 500–800 m²,

- 20% - powierzchni działki dla działek o powierzchni poniżej 500 m²,

g) 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 § 13 pkt 5,

h) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; zakazuje się stosowanie ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,

i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,

j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,

k) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej 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 nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
- g) 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 już istniejącą w granicy zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
- h) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac,
- j) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
- k) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN1 obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e, f;
- 2) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN1 ustala się:

- a) w wyniku prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych forma budynku nie może ulec pogorszeniu, obowiązuje zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- b) obowiązuje prowadzenie wszelkich działań, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektu, np. dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej oraz zmian kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych zgodnie z warunkami zagospodarowania ustalonymi w ust. 1 pkt 3 oraz dla zabudowy w ust. 1 pkt 5.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17MN1, 18MN1, 19MN1, 26MN1, 27MN1, 28MN1, 29MN1, 33MN1, 35MN1, 36MN1, 38MN1, 39MN1, 40MN1 ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35MN1, 36MN1, 39MN1, 40MN1 obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości,
- c) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują parametry zgodnie z ustaleniami w ust. 2,
- d) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu,
- e) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) 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 § 13 pkt 5,
- b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
- c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej 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 zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy posiada ona mniejszą szerokość niż 18,0 m,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
- f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- g) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- 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 już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
- j) 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,
- k) 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),
- l) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac,
- m) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
- n) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°,
- o) 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.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 17MN1 ustala się:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - f) ze względu na uwarunkowania wynikające z położenia (sąsiedztwo Kanału Wieluńskiego) dla potrzeb zagospodarowania ustalonego planem wskazane jest łączenie działek w celu uzyskania jak najniższej intensywności zabudowy (zwłaszcza w odniesieniu do zachodniego skraju terenu) oraz urządzenie działki nr ew. 294/61 w sposób umożliwiający funkcjonalne powiązanie z terenami zieleni w dolinie kanału,
 - g) dla fragmentów działek nr ew. 294/48, 294/54, 294/62 położonych w granicach terenu dopuszcza się powiązania funkcjonalno-przestrzenne w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. z pozostałymi fragmentami działek wchodzącymi w ich skład pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ich położenia w dolinie kanału;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18MN1, 19MN1 obowiązują:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego) - 22,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
 - działka będzie przylegać do ulicy publicznej dojazdowej (KD-D) lub ciągu pieszo-jezdnego (KD-Y) zapewniających jej obsługę komunikacyjną,
 - ww. warunek nie dotyczy działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - f) obowiązuje strefa ochronna urządzeń pomiarowych ustanowiona decyzją Starostwa Powiatowego dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45 oraz wymogi zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5 lit. a, b, c,
 - g) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e, f;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MN1, 28MN1, 29MN1 obowiązują:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki – 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego) - 20,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
 - działka będzie przylegać do ulicy publicznej dojazdowej (KD-D) lub ciągu pieszo-jezdnego (KD-Y) zapewniających jej obsługę komunikacyjną,
 - ww. warunek nie dotyczy działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
 - 45-60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 700-1200 m²,
- f) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MN1, 28MN1, 29MN1 położonych w obrębie stref ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych obowiązuje uwzględnienie wymogów zawartych w § 7 ust. 1 pkt 6;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MN1, 29MN1 obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e, f;
- 5) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MN1 obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonej ochrony archeologicznej „W”, obejmująca teren stanowiska archeologicznego (56 na 78-43 – osada kultury polskiej, XIV–XV w.) przy ul. Polnej obowiązuje:
- a) dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
 - c) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26MN1, 33MN1, 38MN1 obowiązują:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
 - 45-60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800-1200 m²,
 - f) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN1 położonego w obrębie stref ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych obowiązuje uwzględnienie wymogów zawartych w § 7 ust. 1 pkt 6;
- 7) dla działek, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a tekstu planu wchodzących w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35MN1, 36MN1, 39MN1, 40MN1 obowiązują:
- a) minimalna powierzchnia działki – 750 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego) - 20,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°,
- d) działka będzie przylegać do ulicy publicznej dojazdowej (KD-D) lub ciągu pieszo-jezdnego (KD-Y) zapewniających jej obsługę komunikacyjną,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1200 m², 45-60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 750-1200 m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN2, 15MN2, 31MN2 ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN2, 15MN2 - 1500 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MN2 - 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż ulicy publicznej – 20,0 m (odcinka wzdłuż ulicy) - 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - działka będzie przylegać do publicznej ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego zapewniających obsługę komunikacyjną,
 - ww. warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych,
- c) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania ustalonego planem;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- e) 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 § 13 pkt 5,
- f) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości ogrodzenia od ulicy publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego 1,5 m; zakazuje się stosowanie ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,

- i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- c) 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) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11,0 m, tj. maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych),
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
- g) 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 już istniejącą w granicy zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
- h) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) 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 f,
- j) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac,
- k) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
- l) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolnostojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 15MN2 obowiązuje:
 - a) wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1200 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
 - b) w zagospodarowaniu działki nr ew. 23 należy uwzględnić ukształtowanie terenu wraz z istniejącym rowem otwartym i wynikającymi z powyższego uwarunkowaniami i ograniczeniami;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 31MN2 ustala się:
 - a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od:
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e, f,
 - istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 800 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
 - istniejącego kanału sanitarnego o średnicy 400 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wydzielonych działek w formie usług wówczas dla zagospodarowania i parametrów zabudowy obowiązują warunki ustalone w § 23 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 4 lit. kolejno od b do h.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6RM, 7RM, 44RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) - 25,0 m, z tolerancją +/- 10%,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

- e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości zgodnej z ustalonymi w § 13 pkt 5,
 - f) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości ogrodzenia od ulicy publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego 1,5 m; zakazuje się stosowanie ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
 - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) 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 wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
 - c) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach zaleca się sytuowanie projektowanej lub wymienianej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków,
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 10 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej na działce lub na sąsiednich działkach bezpośrednio przylegających (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych),
 - f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
 - h) 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,
 - i) dopuszcza się realizację usług, garaży i obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,

j) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa w formie wolnostojącej zabudowy pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku symbolem RM:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°,

k) 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 f,

l) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolnostojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°,

m) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac,

n) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych.

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

1) dla działki nr ew. 106 położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6RM w pasie szerokości 50 m od jej południowej granicy (z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy) dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy gospodarczej;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44 RM dodatkowo ustala się:

- a) dla fragmentów terenu, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1 pkt 3 lit. k,
- b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. f.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 21U/MN, 30U/MN, 32U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) usługi, w tym rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 30U/MN – 1800 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21U/MN - 800 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U/MN - 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki odcinka wzdłuż ulicy publicznej: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 30U/MN - 25,0 m, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21U/MN - 15,0 m, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U/MN - 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

- ww. warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania (np. poszerzenie istniejących działek);

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 30U/MN - 40% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21U/MN - 60% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U/MN - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 30U/MN - 0,7, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21U/MN, 32U/MN - 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 8U/MN, 30U/MN - 20%, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21U/MN, 32U/MN - 10%,
 - e) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; zakazuje się stosowanie ogrodzeń żelbetowych, typu słupowo–pływowego,
 - f) w ramach działki, terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w minimalnej ilości ustalonej w § 13 pkt 5,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
 - i) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic działki budowlanej lub terenu,
 - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo–usługową,
 - k) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego i/lub budynku mieszkalnego lub jednego budynku usługowo–mieszkalnego;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla budynków położonych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty,
- c) zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa w ramach działki budowlanej winny tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- d) dla projektowanej zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°,
 - dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- e) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,

- f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- 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); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub mieszkalnego lub integralnie z nimi związanych bądź sytuowanych w granicy działki,
- i) dopuszcza się realizację garaży i obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych i sezonowych ogródków gastronomicznych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1U/MN ze względu na położenie w sąsiedztwie Kanału Wieluńskiego ustala się:
 - a) sytuowanie i posadowienie zabudowy wymaga wcześniejszego szczegółowego rozpoznania warunków geologicznych i dostosowania do nich przyjętych rozwiązań,
 - b) dla fragmentu działki nr ew. 173/2 położonego poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz dla fragmentów pozostałych działek położonych pomiędzy ich południowymi granicami, a wyznaczoną na rysunku planu północną linią zabudowy obowiązuje zakaz prac ziemnych trwale deformujących istniejącą konfigurację terenu,
 - c) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e i f;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 21U/MN, 30U/MN w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Głowackiego, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U/MN ustala się:
 - a) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Warszawskiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - b) dla działki nr ew. 176/2 dopuszcza się wymienne zagospodarowanie w formie zabudowy jednorodzinnej, obowiązują wówczas warunki zawarte w § 18.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego wraz z funkcją mieszkaniową przeznaczoną dla personelu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zieleń, parkingi, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) zachowuje się istniejące granice działki – terenu,
 - c) ww. warunek nie dotyczy działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, np. ośrodka konferencyjnego wraz z towarzyszącym zapleczem,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - f) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej, w tym szpalerowych nasadzeń wzdłuż granic terenu,
 - g) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania żelbetowych prefabrykatów,
 - h) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w minimalnej ilości ustalonej w § 13 pkt 5,
 - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
 - k) w przypadku lokalizacji usług oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego lub usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska odpowiednio dla:
 - terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - terenów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla potrzeb przeznaczenia ustalonego w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się wykorzystanie dawnego obiektu wojskowego usytuowanego poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy z możliwością jego rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - c) dopuszcza się lokalizację parterowej, stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 5,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20° w formie wolnostojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

- e) dla budynków widocznych od strony ul. Wojska Polskiego obowiązuje uwzględnienie w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych szczególnie eksponowanego widoku z tej ulicy, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 22U, 24U, 41U, 43U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) usługi komercyjne lub publiczne, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
- b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zachowuje się istniejące granice działki, nieruchomości stanowiącej teren,
- b) ww. warunek nie dotyczy działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 13 pkt 5,
- c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu (działki, nieruchomości),
- f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 22U, 24U, 43U w przypadku lokalizacji usług oświaty, usług związanych z opieką społeczną lub hospitalizacją obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska odpowiednio dla: terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) 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 z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
- c) dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- d) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomii,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku usługowego lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych - 0° - 20° ,
- dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- a) dopuszcza się wykorzystanie budynku dawnego dworca kolejowego dla potrzeb domu kultury wraz z towarzyszącym, uzupełniającym programem użytkowym,
- b) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej zabudowy dla potrzeb obsługi transportu kolejowego,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
- g) dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25° ,
- h) dla budynku wskazanego na rysunku planu i ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
 - w wyniku prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych forma budynku nie może ulec pogorszeniu, obowiązuje zachowanie istotnej dla miejscowej tradycji formy architektonicznej, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - obowiązuje prowadzenie wszelkich działań, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektu, np. dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej oraz zmian kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22U ustala się:

- a) na działce nr ew. 527/2 dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb przychodni zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem z możliwością łącznego zagospodarowania z działką nr ew. 528/1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- f) dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 15° - 40° ,
- g) dla działki nr ew. 528/1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy jednorodzinnej, obowiązują wówczas warunki ustalone w § 18;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24U ustala się:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie obiektu usług zdrowia z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 15° ze wskazaniem stosowania dachów płaskich jako nawiązania do formy dachów sąsiednich budynków,
 - h) w przypadku realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 lit. a, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41U ustala się:
- a) zagospodarowanie w formie obiektu handlowego wraz z niezbędnym zapleczem,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m (nie obejmuje urządzeń technicznych i wentylacyjnych), dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów technicznych lub związanych z reklamą o 20%,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 10°,
 - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43U ustala się:
- a) dopuszcza się lokalizację usług zdrowia - ośrodka terapii uzależnień wraz z towarzyszącymi parkingami, zielenią,
 - b) w ramach zagospodarowania terenu obowiązuje zachowanie istniejącego rowu otwartego,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 15°.
- § 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3P-U, 4P-U, 5P-U, 11P-U, 16P-U, 20P-U, 25P-U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zielen, parkingi, place manewrowe-magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 3P-U, 5P-U - 4000 m², dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 11P-U - 3000 m², dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 4P-U, 16P-U, 20P-U, 25P-U - 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej, ulicy wewnętrznej): dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 3P-U, 5P-U - 40,0 m, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 11P-U - 30 m, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4P-U, 16P-U, 20P-U, 25P-U - 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego - 70° - 90°,
 - ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. e tiret trzecie,
- b) wzdłuż granic terenu wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej ustalonymi w planie miasta Wielunia obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w § 13 pkt 5,
- d) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w § 13 pkt 4,
- e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- g) dla wszystkich obiektów o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
- h) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia, itp.),
- i) teren nie podlega ochronie akustycznej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

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

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i towarzyszącej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy, itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 40,0 m,
- kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

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

e) dla kolorystyki elewacji wielkokubaturowych obiektów przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowanie bieli (z wyłączeniem złamanej bieli) oraz innych jaskrawych kolorów,

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

g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość - 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P-U ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

e) dla działki nr ew. 19 obowiązuje:

- w północnym fragmencie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zagospodarowanie w formie wysokiej zieleni zimozielonej,
- wyklucza się wykorzystywanie północnej części działki (pas szerokości 40,0 m) jako placu manewrowo-magazynowego oraz związanego z produkcją i montażem poza obiektami,
- na odcinku, na którym teren oznaczony symbolem 3P-U sąsiaduje od strony wschodniej i północnej z terenami zabudowy zagrodowej oznaczonymi w miejscowym planie miasta Wielunia symbolem RM, bezpośrednio, bądź przez ul. Baranowskiego, obowiązuje nakaz realizacji ogrodzenia żelbetowego typu słupowo-płytowego o minimalnej wysokości 3,0 m, bądź podobnego ogrodzenia o właściwościach tłumiących oddziaływanie akustyczne, wizualne oraz pylenie o minimalnej wysokości 3,0 m;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4P-U ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,07,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

- e) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od kolektorów deszczowych, istniejącego o średnicy 1200 mm i projektowanego o średnicy 1000 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
 - f) przebieg wrysowanej na rysunku planu bocznic kolejowej ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5P-U ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) zachowuje się powiązania funkcjonalno-przestrzenne terenu z działkami nr ew. 149/3 oraz nr ew. 151/27 i 151/28 powstałymi w wyniku podziału dz. nr ew. 151/3 z dopuszczeniem łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
 - f) przebieg wrysowanej na rysunku planu bocznic kolejowej ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
 - g) zmienia się ustalenia warunków dla istniejącej zabudowy zawarte w ust. 1 pkt 4 lit. b na następujące - dla budynków, budowli, obiektów i urządzeń technologicznych oraz infrastruktury technicznej, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, wymiany zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - h) zmienia się ustalenia warunków dla projektowanej zabudowy zawarte w ust. 1 pkt 5 lit. a, b tiret pierwszy na następujące:
 - obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej, usługowej i towarzyszącej - 25,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy, itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 40,0 m,
 - i) dla fragmentu terenu położonego pomiędzy jego północną granicą a wyznaczoną na rysunku planu północną linią zabudowy w przypadku lokalizacji parkingów obowiązuje wykonanie ich nawierzchni z kształtek wypełnionych gruntem z trawą;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11P-U ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - e) wzdłuż ul. Sybiraków, oprócz ogrodzenia ażurowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, lit. a dopuszcza się pełne ogrodzenie stanowiące pod względem formy (materiał, kolorystyka, wysokość) kontynuację istniejącego ogrodzenia, maksymalna wysokość ogrodzenia 2,1 m, w celach estetycznych obsadzone pnączami,
 - f) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowanie (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zaplecze socjalno-administracyjne) z sąsiednią działką nr ew. 175/1 i wówczas łączne bilansowanie miejsc parkingowych;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16P-U ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. e, f,
 - f) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie istniejącego powiązania funkcjonalno-przestrzennego z fragmentami działek nr ew. 284/4, 285/4 położonymi poza granicami terenu;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20P-U ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1200 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25P-U ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 7%,
 - e) w zagospodarowaniu terenu i zabudowie obowiązuje uwzględnienie wymogów zawartych w § 7 ust. 1 pkt 6, wynikających z położenia w oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 45Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzoną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) podjazdy, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału na działki: zachowuje się istniejące granice działek z dopuszczeniem ich łączenia;
- 3) warunki zagospodarowania: dla fragmentów działek położonych w granicach terenu obowiązuje zagospodarowanie w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek wchodzącymi w skład terenu oznaczonego symbolem D.25.MN1 w miejscowym planie miasta Wielunia.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 26. 1. Wyznacza się tereny publicznych ulic i ciągów oznaczone symbolami:

- 1) KD-Z – ulica zbiorcza;
- 2) KD-L – ulica lokalna;
- 3) KD-D – ulica dojazdowa;
- 4) KD-Y – ciągi pieszo-jezdne;
- 5) KD-X – ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury i zieleń.

3. Dla poszczególnych ulic ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

1) ul. 18 Stycznia (obecnie droga wojewódzka nr 486):

- a) do czasu realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 45 utrzymuje się stan istniejący drogi – 1KD-G,
- b) docelowo po realizacji obwodnicy – 1KD-Z1/2 ustala się linię rozgraniczającą na skrzyżowaniu z ul. Ogrodową;

2) ul. Sybiraków na odcinku od ul. Traugutta do ul. Malczewskiego – ulica lokalna - oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD-D1/2 łącząca się z ul. Olchową, projektowana dla obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) zakończona placem manewrowym;

4) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD-D1/2 łącząca ul. Graniczną z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 18MN1 i 19MN1 i ul. J. Żubr, projektowana dla obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18MN1 i 19MN1:

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

5) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD-D1/2, projektowana dla obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MN1, 28MN1, 29MN1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m – 13,6 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

6) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 6KD-D1/2 łącząca ul. Potockiego z projektowaną ulicą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD-D1/2, projektowana dla obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MN1, 29MN1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,5 m - 10,0 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

7) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD-D1/2 łącząca się z ul. Owocową, projektowana dla obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35MN1, 36MN1, 39MN1, 40MN1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,5 m - 10,0 m,
- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) zakończona placem manewrowym;

8) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Y oraz ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-X obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających ulic;

2) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp.;

- 3) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic reklam wielkogabarytowych oraz obiektów usługowych;
- 5) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 27. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MW - 5%,
 - b) MN1 - 10%,
 - c) MN2 - 10%,
 - d) RM - 5%,
 - e) U/MN - 25%,
 - f) U/Z - 20%,
 - g) U - 25%,
 - h) P-U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie określa się stawki procentowej, o której mowa w § 27.

§ 28. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia dla obszaru ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/174/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 128, poz. 730) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 4MN oraz części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: UM, 1MN w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: K.10.MR, K.11.MR, M.1.U/Z, M.16.P-U, M.20.MN2, części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: A.1.P-U, C.8.MN2, D.4.KK, D.20.P-U, D.27.MN1, E.20.MN2, F.1.RŁ, F.7.RŁ, F.18.P-U, G.40.P-U, G.42.RM, G.49.RŁ, G.52.P-U, G.55.RŁ, I.13.MN1, J.7.U/Z K.8.MN1, K.16.MR, L.2.MN2, L.3.MN2, M.26.ZD, M.28.MN/RO oraz fragment ul. Sybiraków oznaczonej w tym planie symbolem 19KD-Z1/2 w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem: J.9.MW oraz części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: E.7.MN3, H.16.U/MN, M.33.MN3 w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

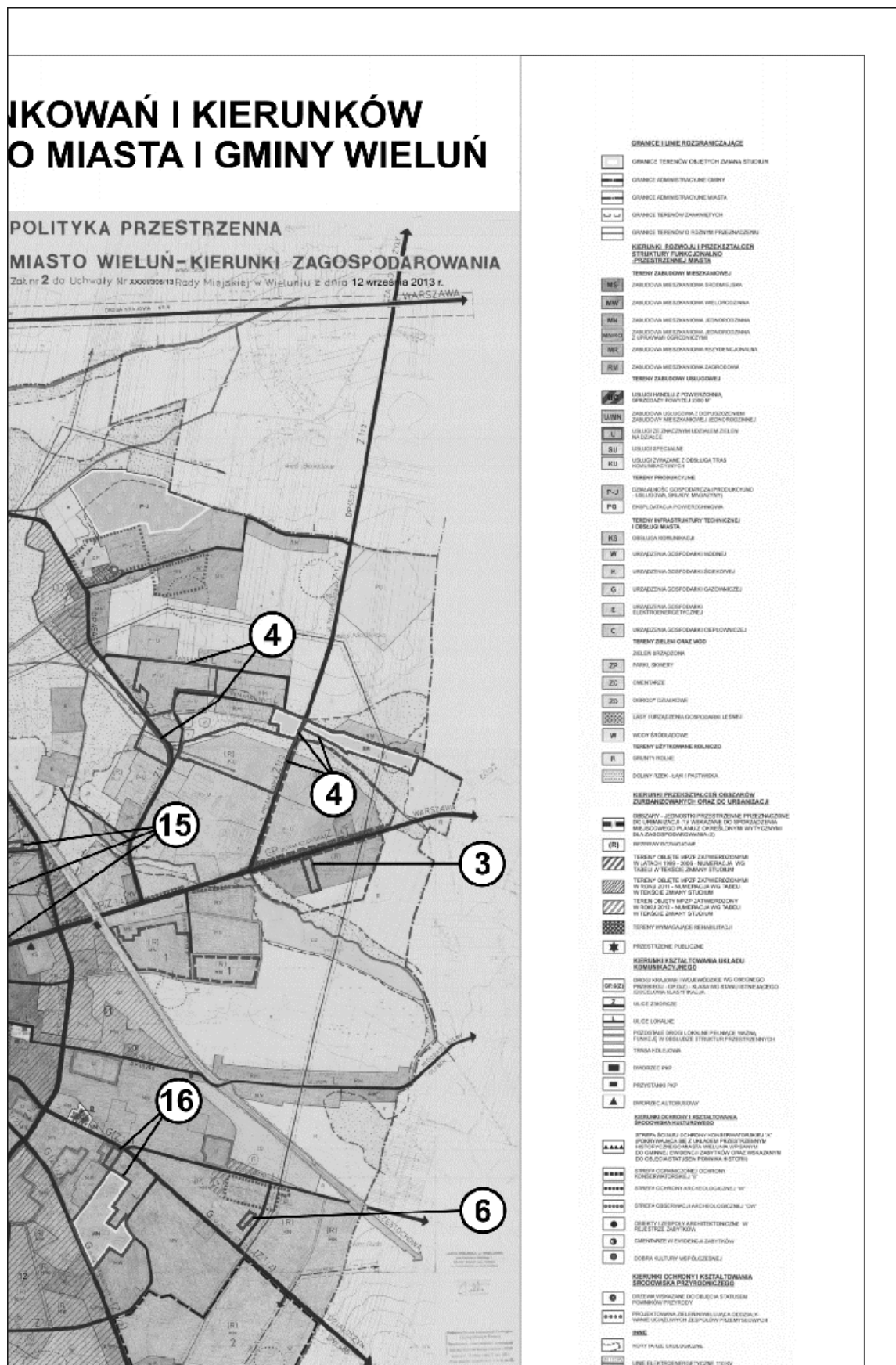
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu:
Piotr Radowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVIII/465/14
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 5 marca 2014 r.

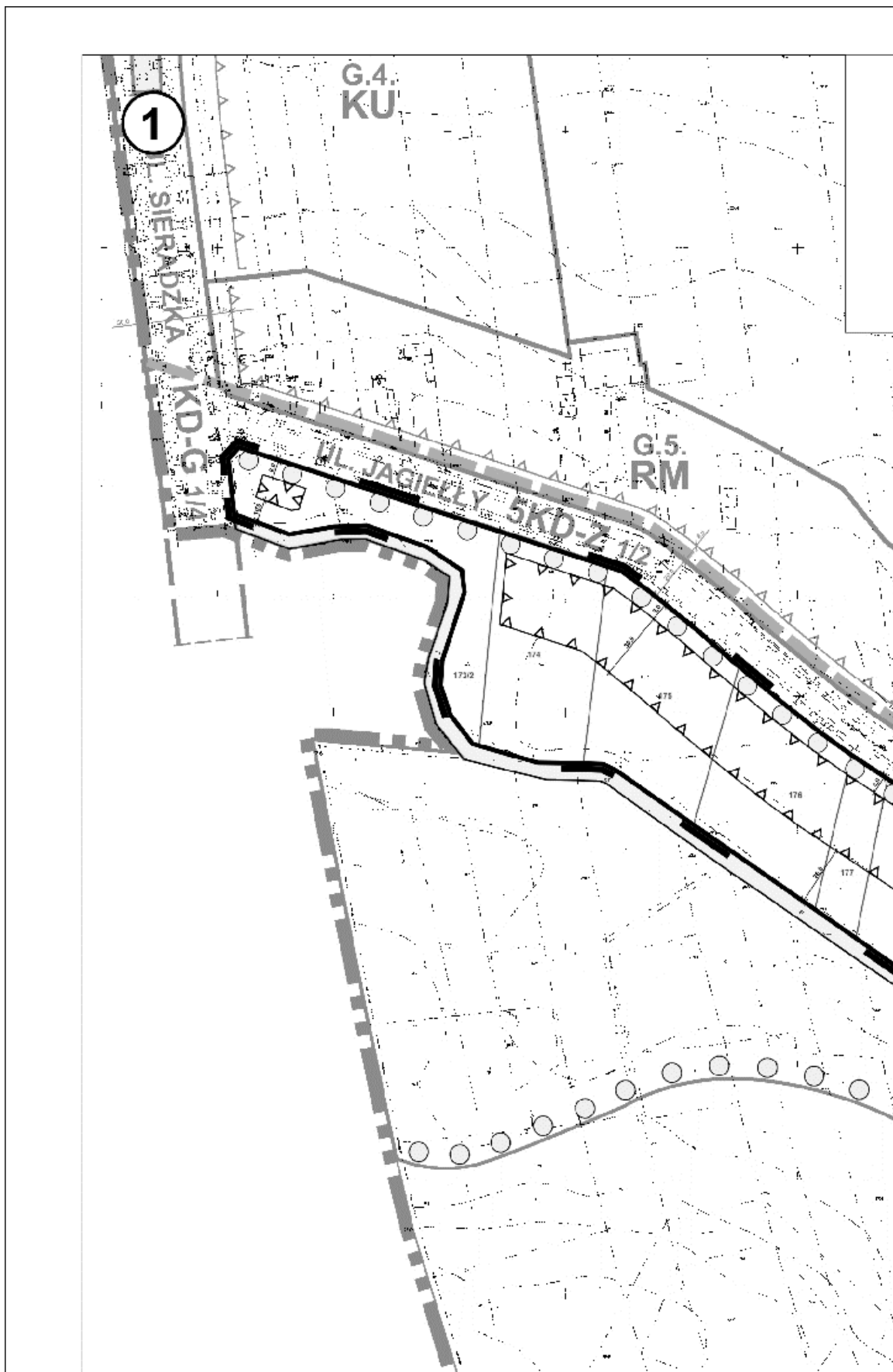
RYSUNEK PLANU WYKONANY NA MAPIE SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ W SKALI 1:1000
WRAZ Z WYRYSEM ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ



Załącznik nr 1.1; cz. 1



Załącznik nr 1.1; cz. 2

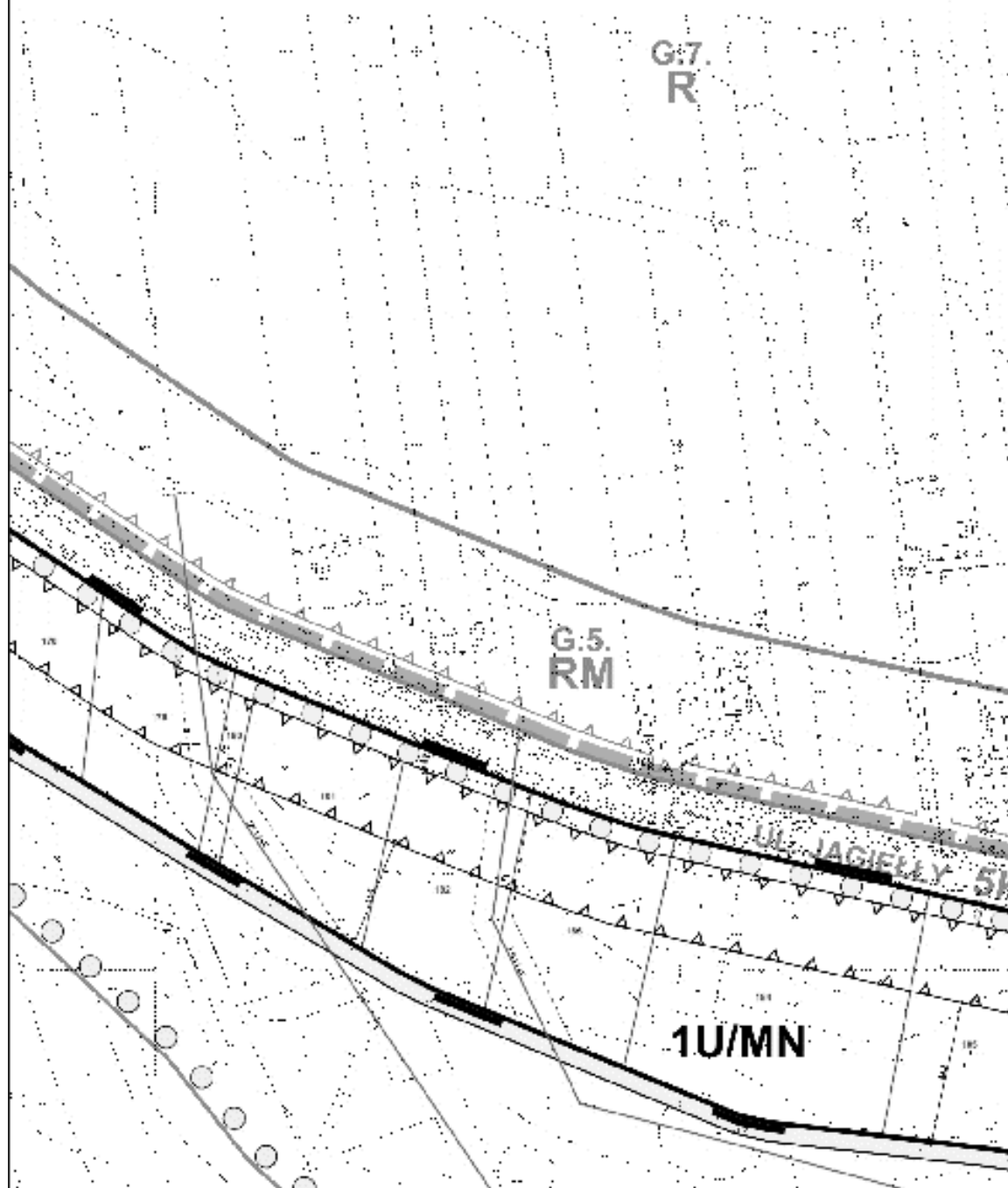


Załącznik nr 1.1; cz. 3

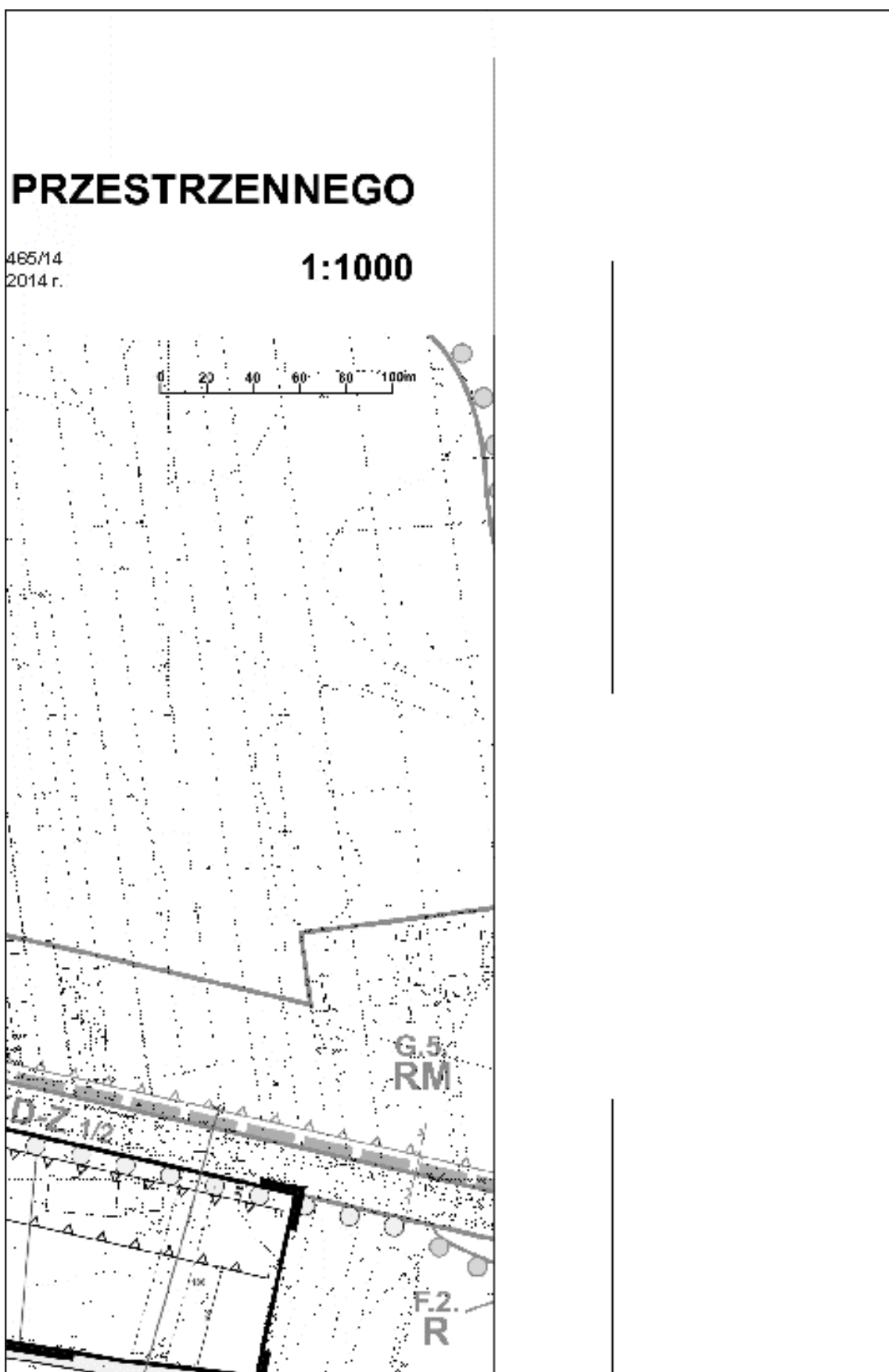
MIASTO WIELUŃ - WYBRANE TERENY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

RYSUNEK PLANU





























Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XXXVIII
Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca

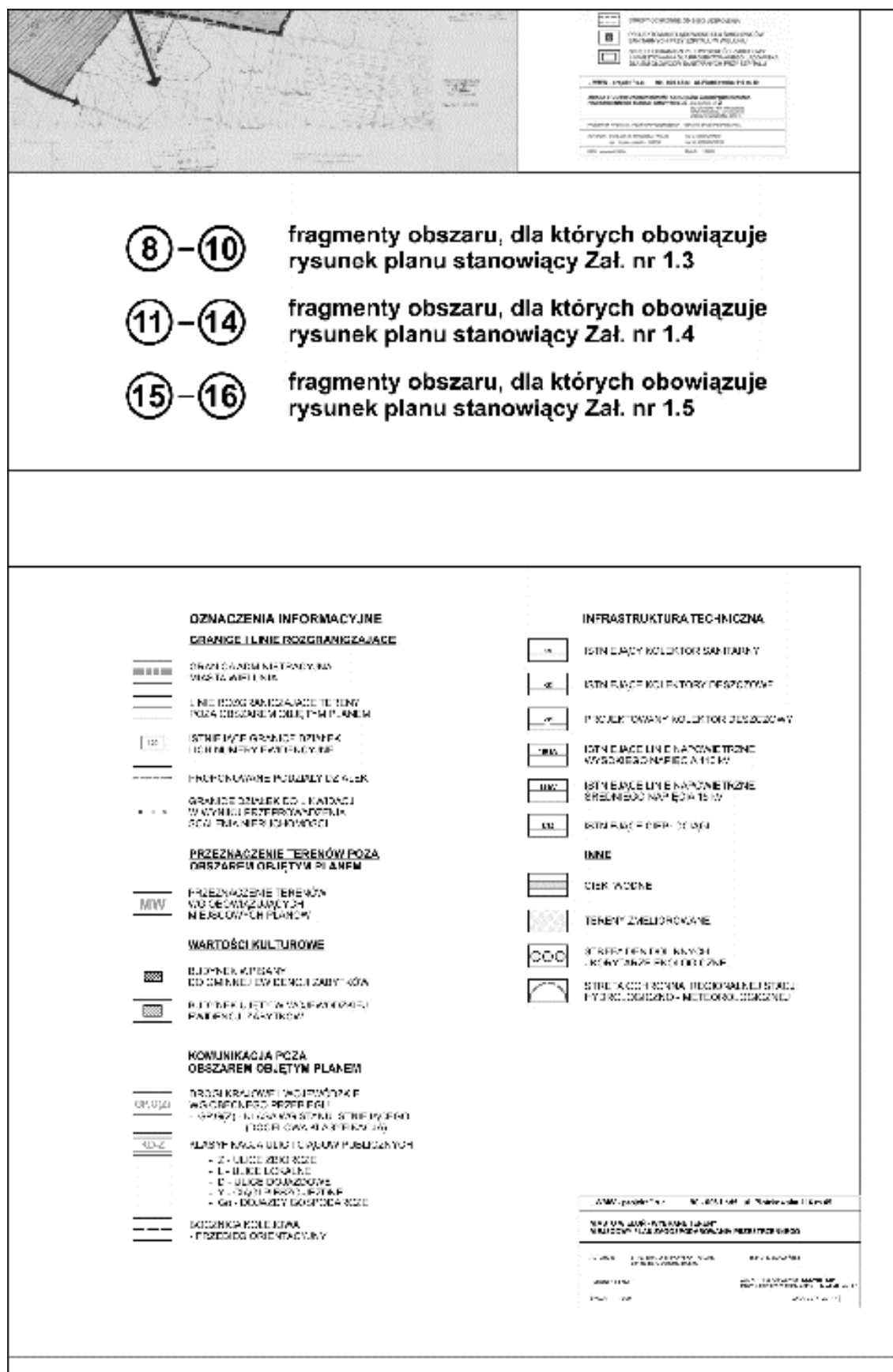


Załącznik nr 1.1; cz. 4

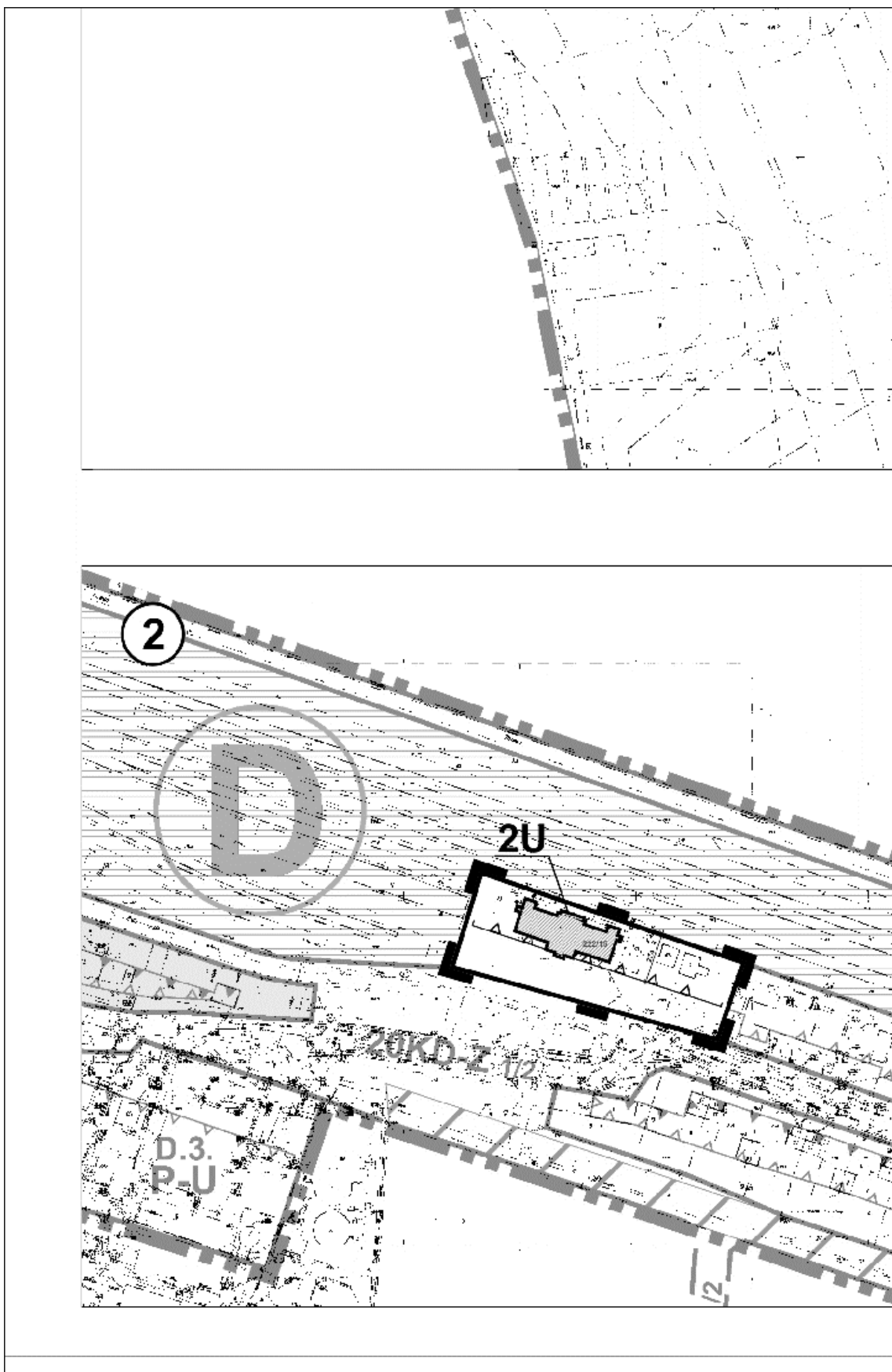


Załącznik nr 1.1; cz. 5

	
	tereny objęte planem
 – 	fragmenty obszaru, dla których obowiązuje rysunek planu stanowiący Zał. nr 1.1
 – 	fragmenty obszaru, dla których obowiązuje rysunek planu stanowiący Zał. nr 1.2
<p>OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE</p> <p>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</p> <p> GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</p> <p> GRANICE CZĘŚCI OBSZARU, DLA KTÓREJ OBOWIAZUJE PRZEFLOWADZENIE SCALENIA NIERUCHOMOŚCI I ICH PONOWNY PODZIAŁ</p> <p> LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</p> <p> OZNACZENIE TERENÓW</p> <p> 1U – NUMER TERENU</p> <p> 1U – PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW</p> <p> MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA</p> <p> MN1 ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA: - TERENY W RAMACH STRUKTUR PRZESTRZENNYCH W FORMIE JEDNORODNYCH OSIEDLI, ZESPÓŁÓW ZABUDOWY</p> <p> MN2 ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA: - TERENY O STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ W FORMIE ZESPÓŁÓW O NIEJEDNORODNYM ZAGOSPODAROWANIU</p> <p> RM ZABUDOWA ZAGRODOWA</p> <p> U/MN ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</p> <p> U/Z ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU DZIAŁKI, TERENU</p> <p> U ZABUDOWA USŁUGOWA</p> <p> P-U ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA - USŁUGOWA</p> <p> Z ZIELEŃ URZĄDZONA</p> <p> KD DROGI PUBLICZNE</p> <p>ZABUDOWA</p> <p> OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY</p> <p> NIEPRZEEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY</p> <p>WARTOŚCI KULTUROWE</p> <p> STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"</p> <p>KOMUNIKACJA</p> <p> KD-L KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH: - Z - ULICE ZBIORCZE - D - ULICE DOJAZDOWE - Y - CIĄG PIESZO-JEJZNY - X - CIĄG PIESZY</p> <p>INNE</p> <p> STREFA OCHRONNA OD SIECI UZBROJENIA</p> <p> STREFY OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD PROJEKTOWANEGO LĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW SANITARNYCH</p>	



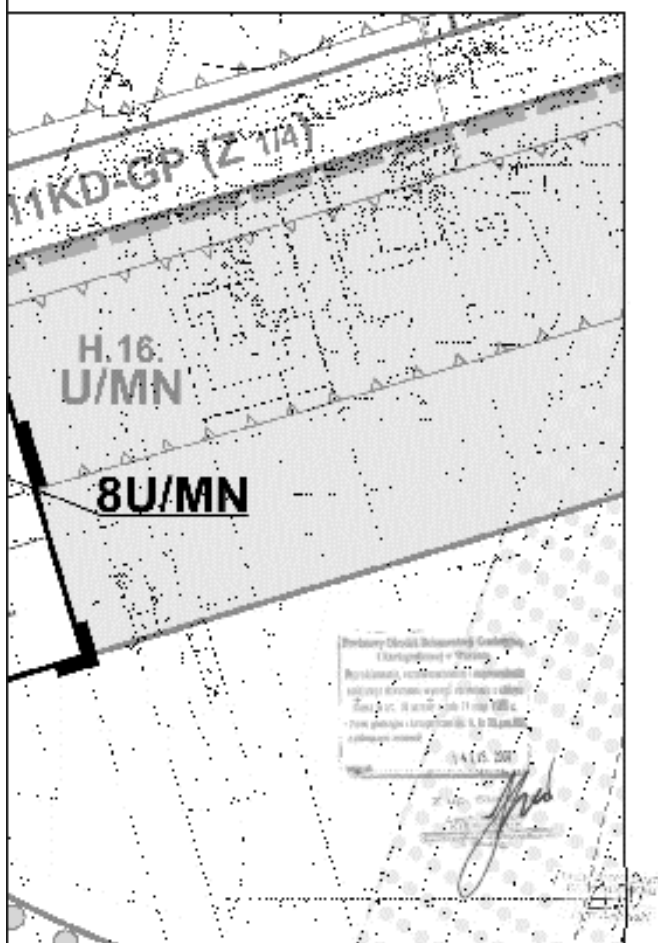
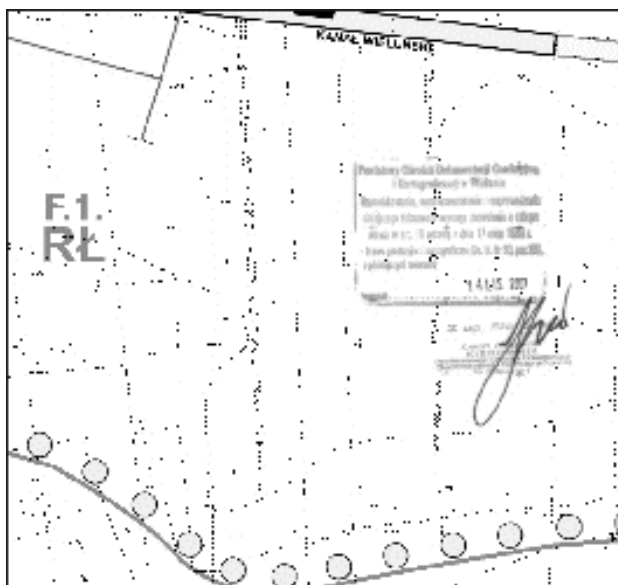
Załącznik nr 1.1; cz. 7



Załącznik nr 1.1; cz. 8

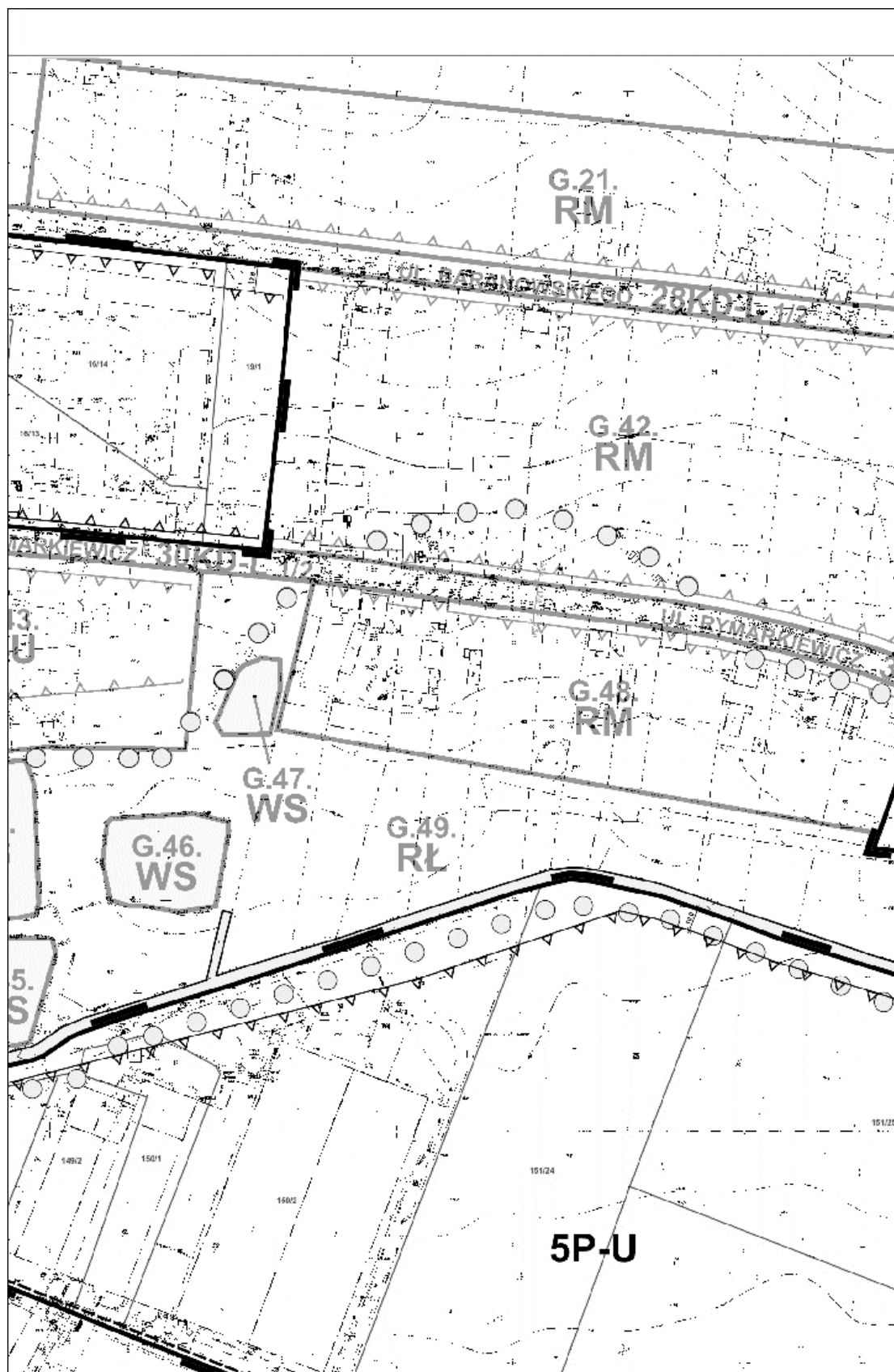


Załącznik nr 1.1; cz. 9

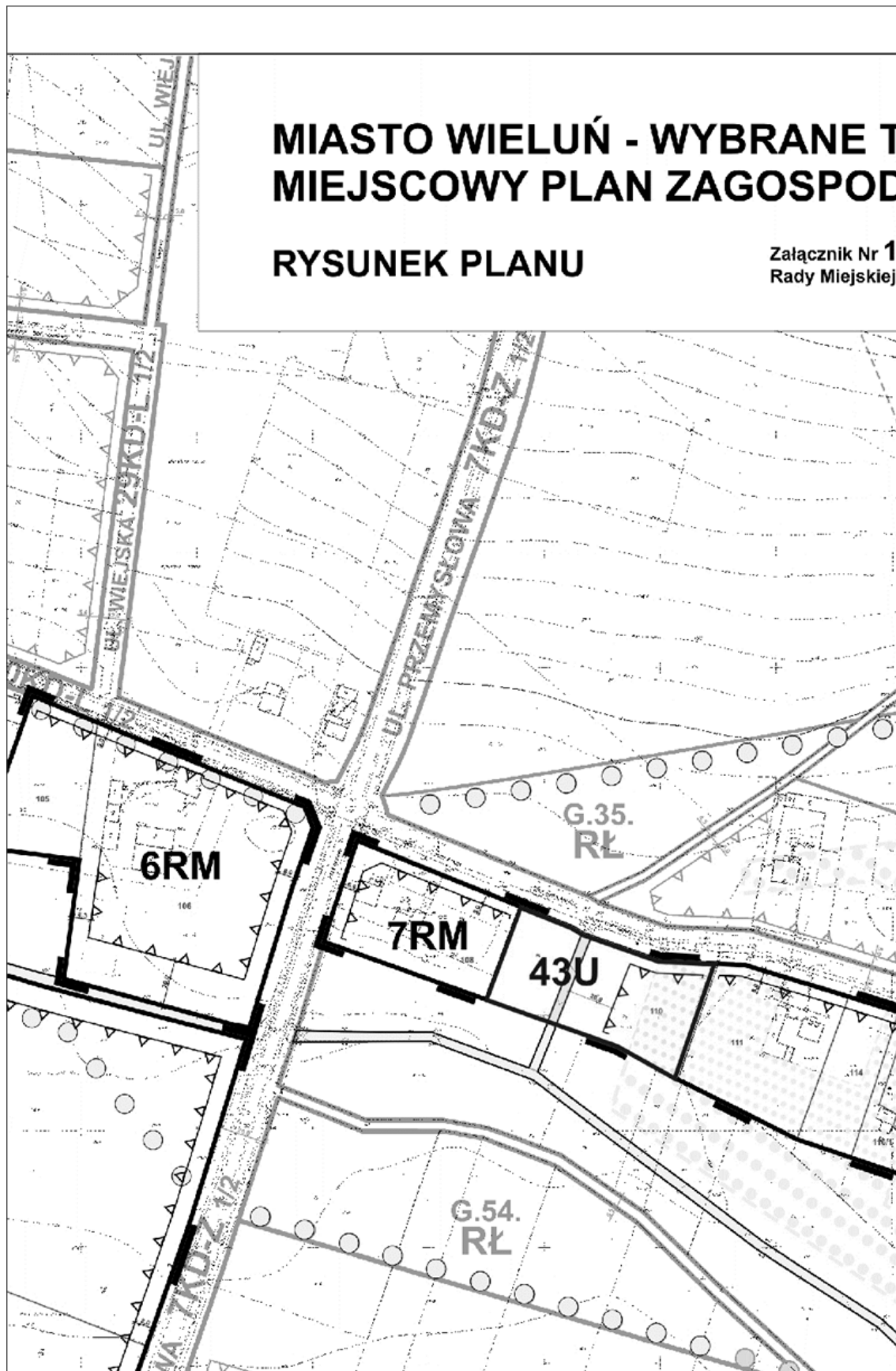




Załącznik nr 1.2; cz. 1



Załącznik nr 1.2; cz. 2

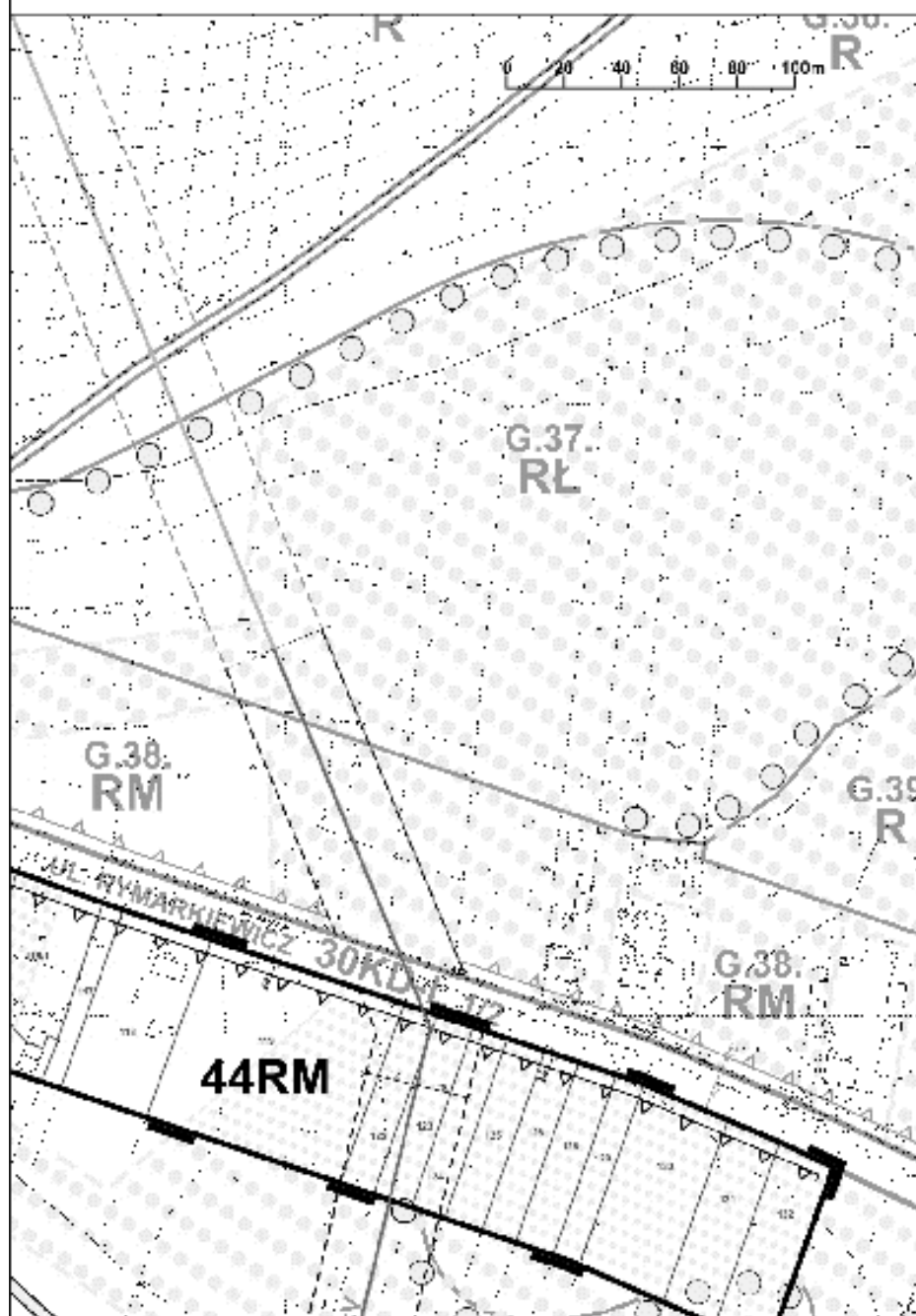


Załącznik nr 1.2; cz. 3

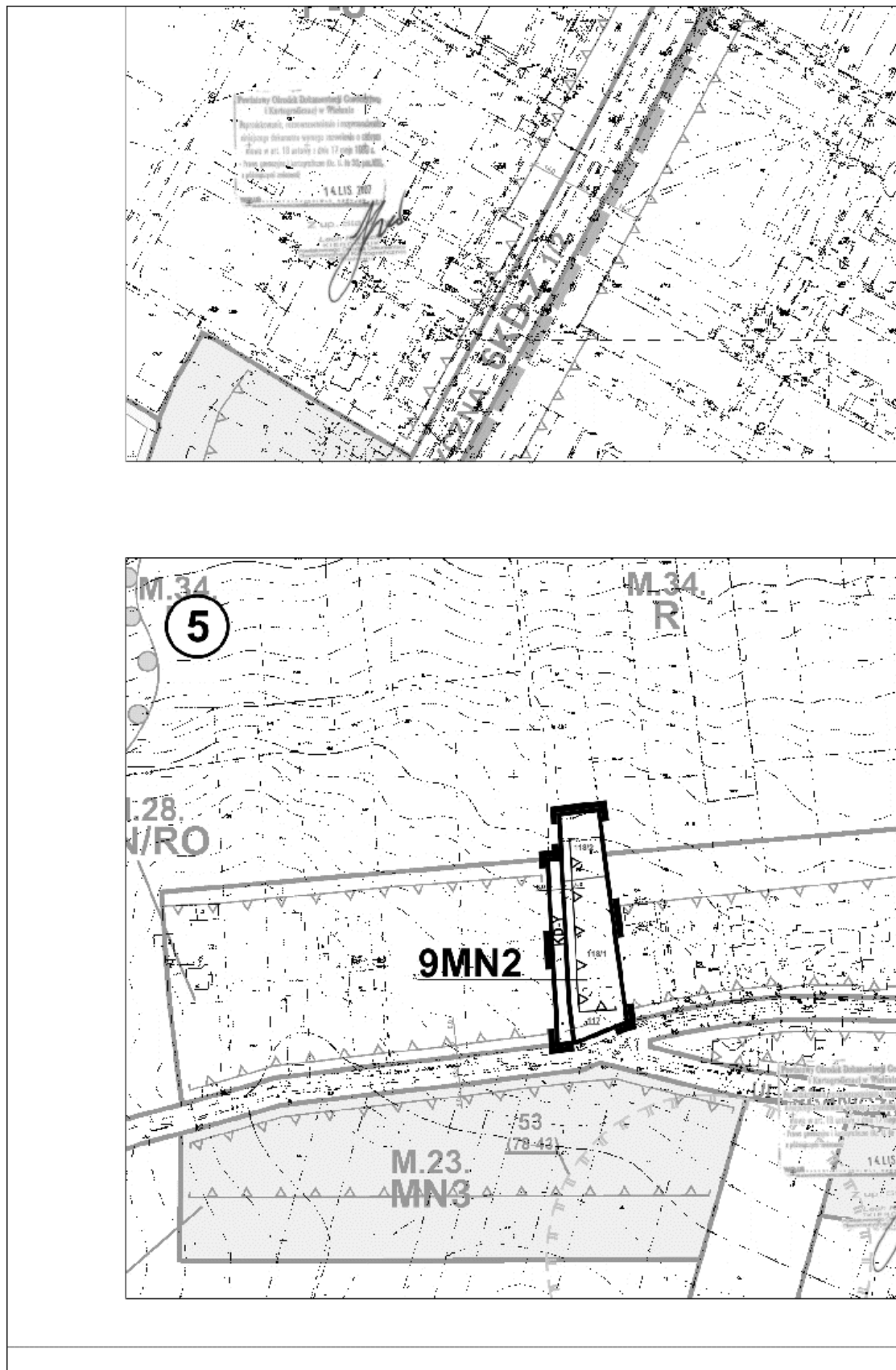
ERENY AROWANIA PRZESTRZENNEGO

2 do Uchwały Nr XXXVIII/465/M4
w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r.

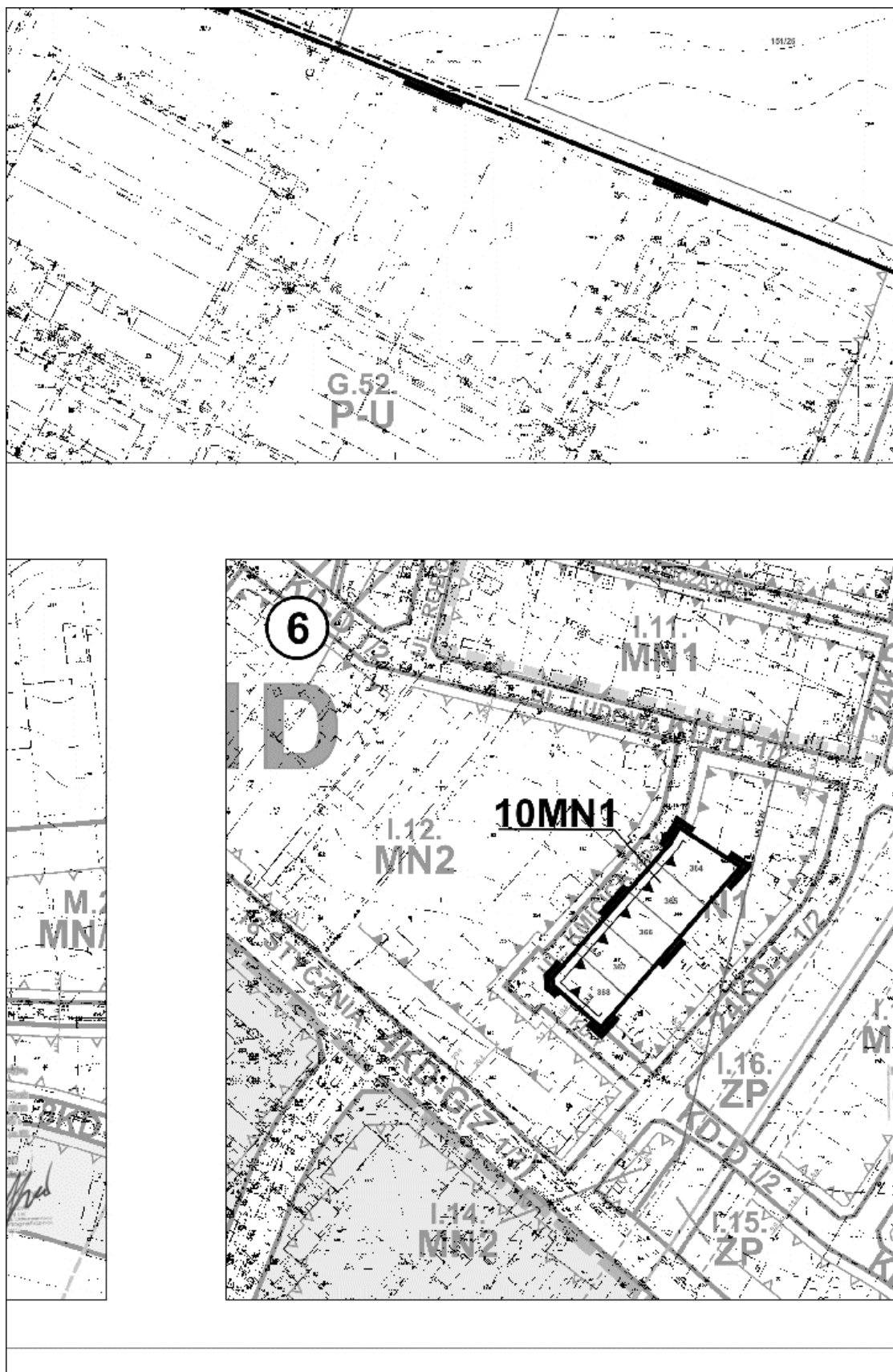
1:1000



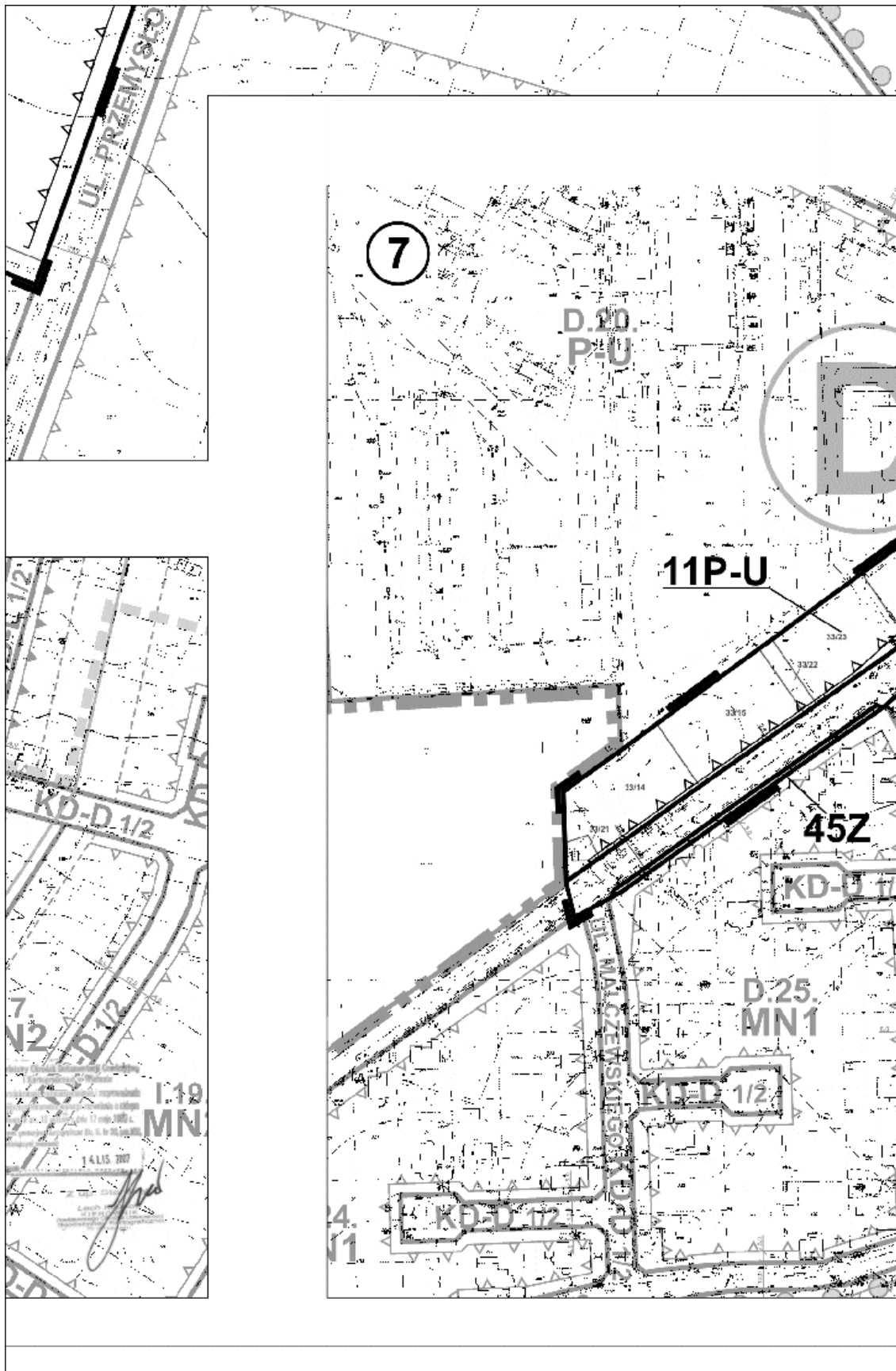
Załącznik nr 1.2; cz. 4



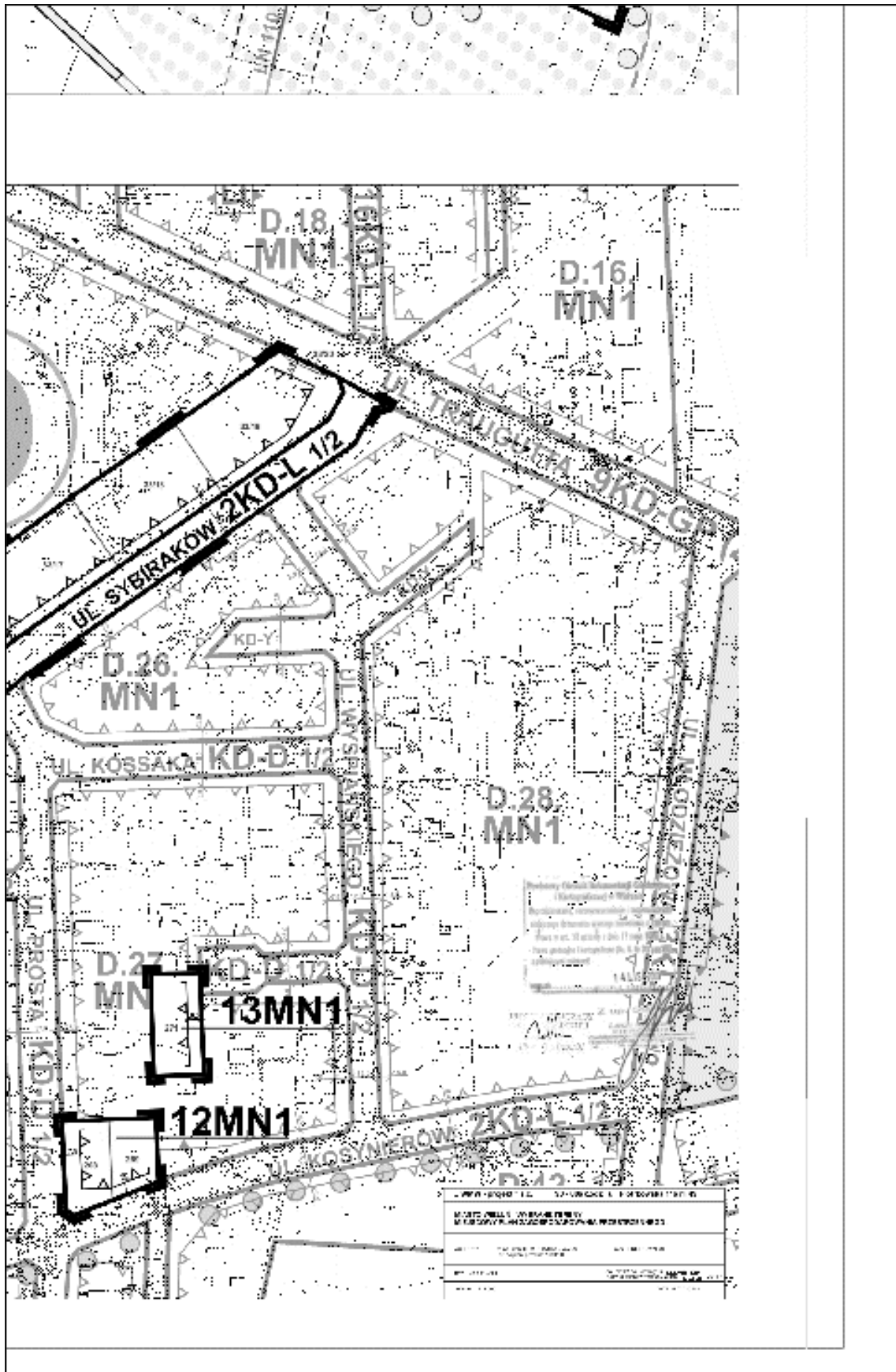
Załącznik nr 1.2; cz. 5



Załącznik nr 1.2; cz. 6



Załącznik nr 1.2; cz. 7

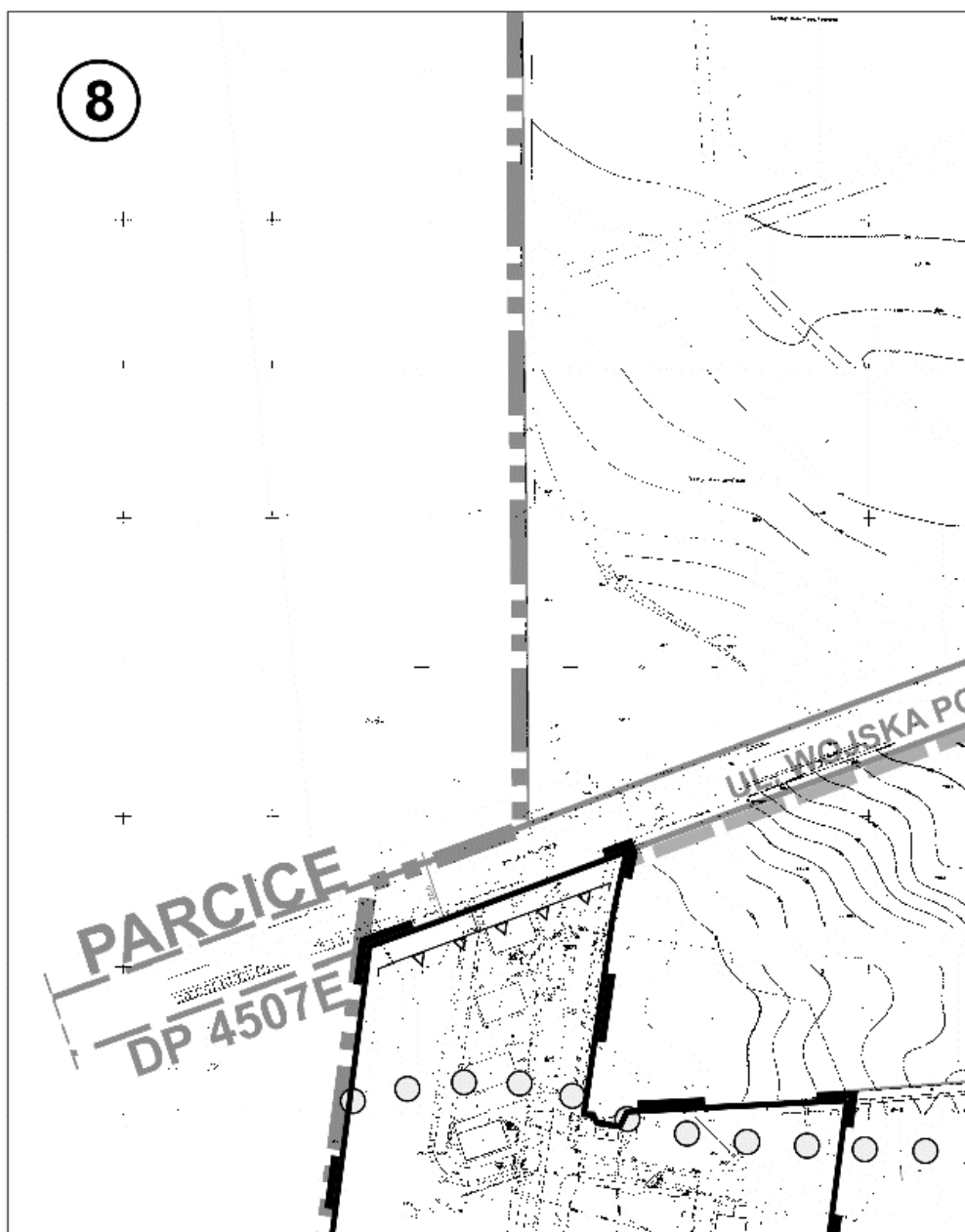


Załącznik nr 1.2; cz. 8

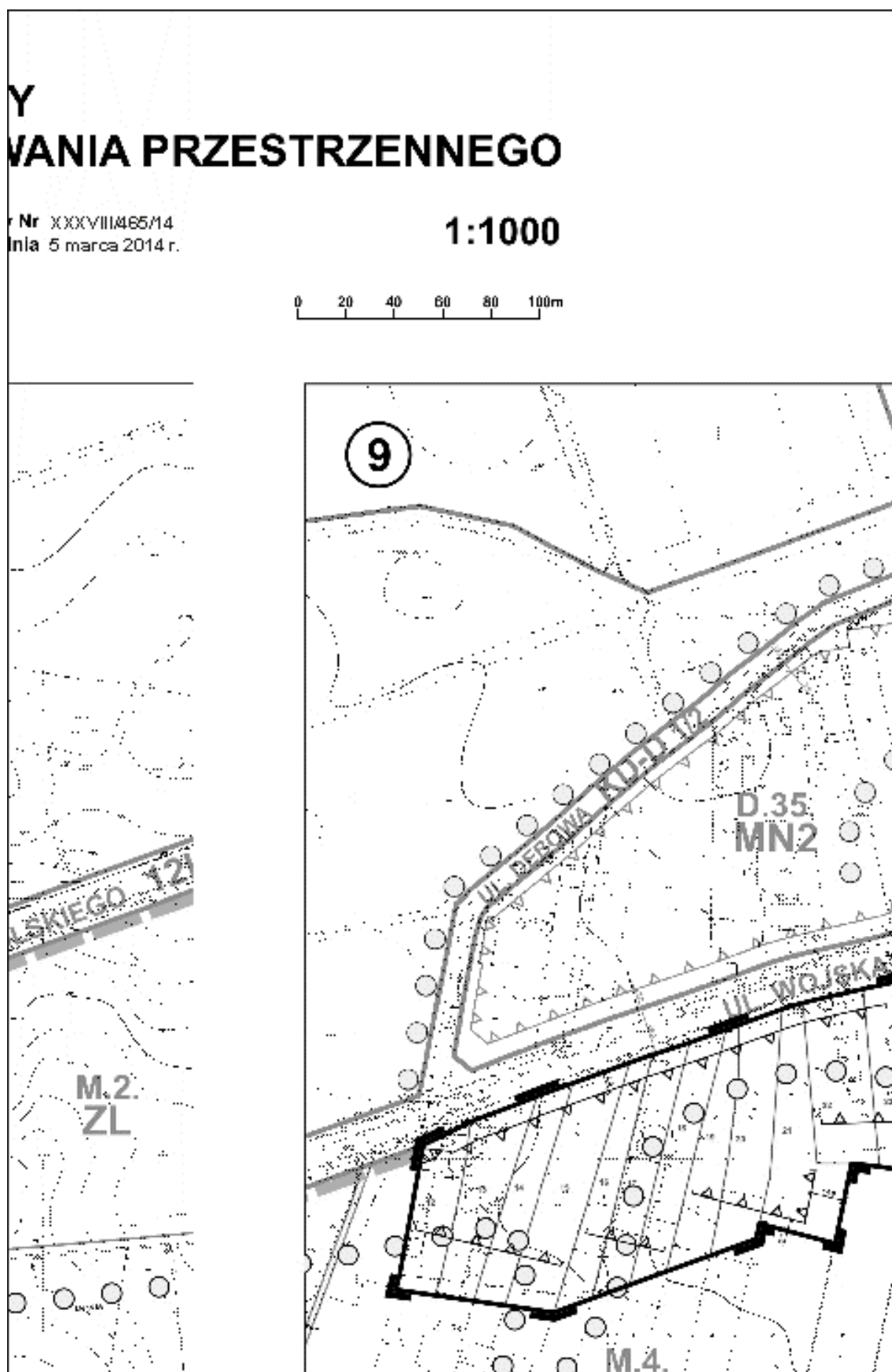
MIASTO WIELUŃ - WYBRANE TERENY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

RYSUNEK PLANU

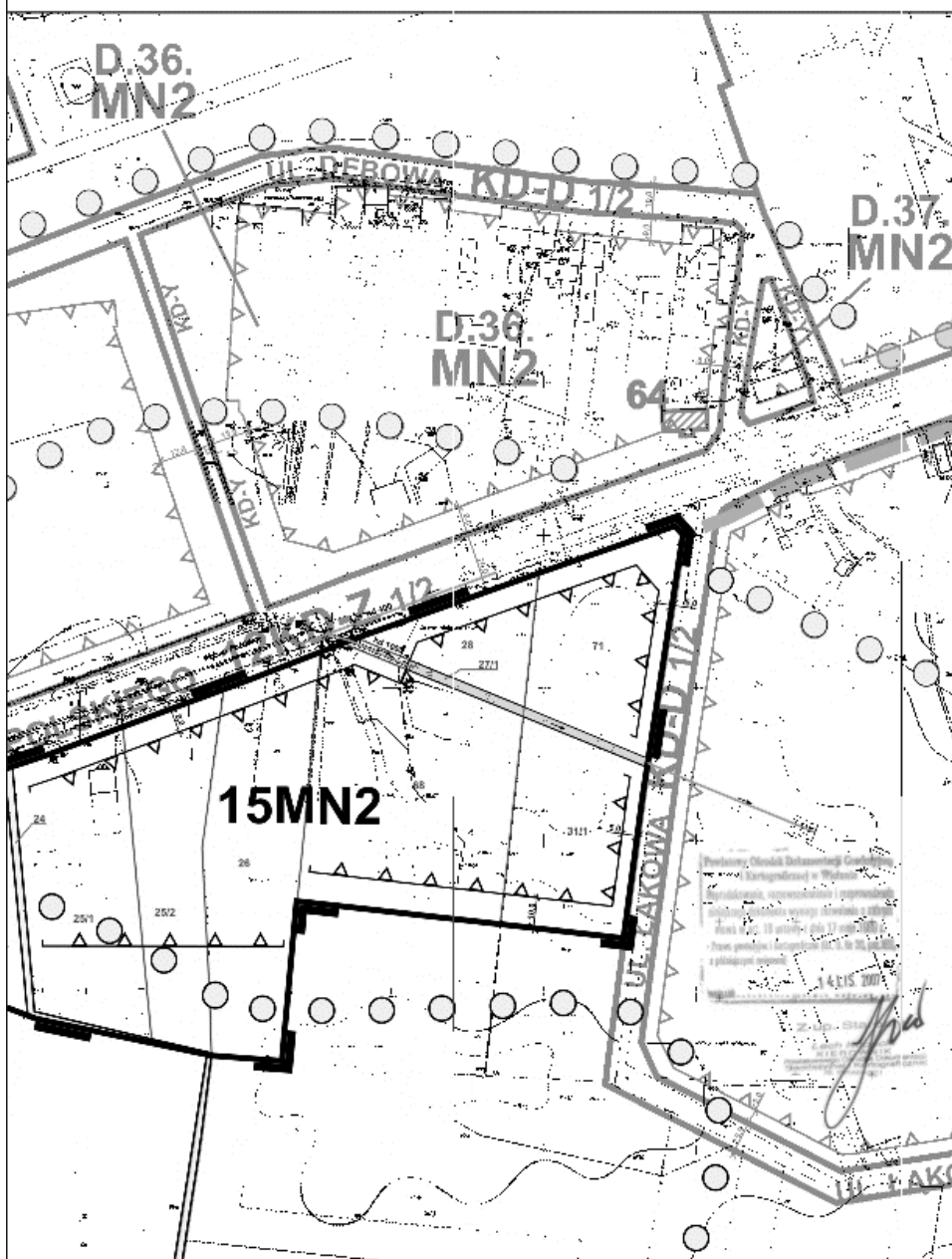
Załącznik Nr 1.3 do Uchwały
Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2010 r.



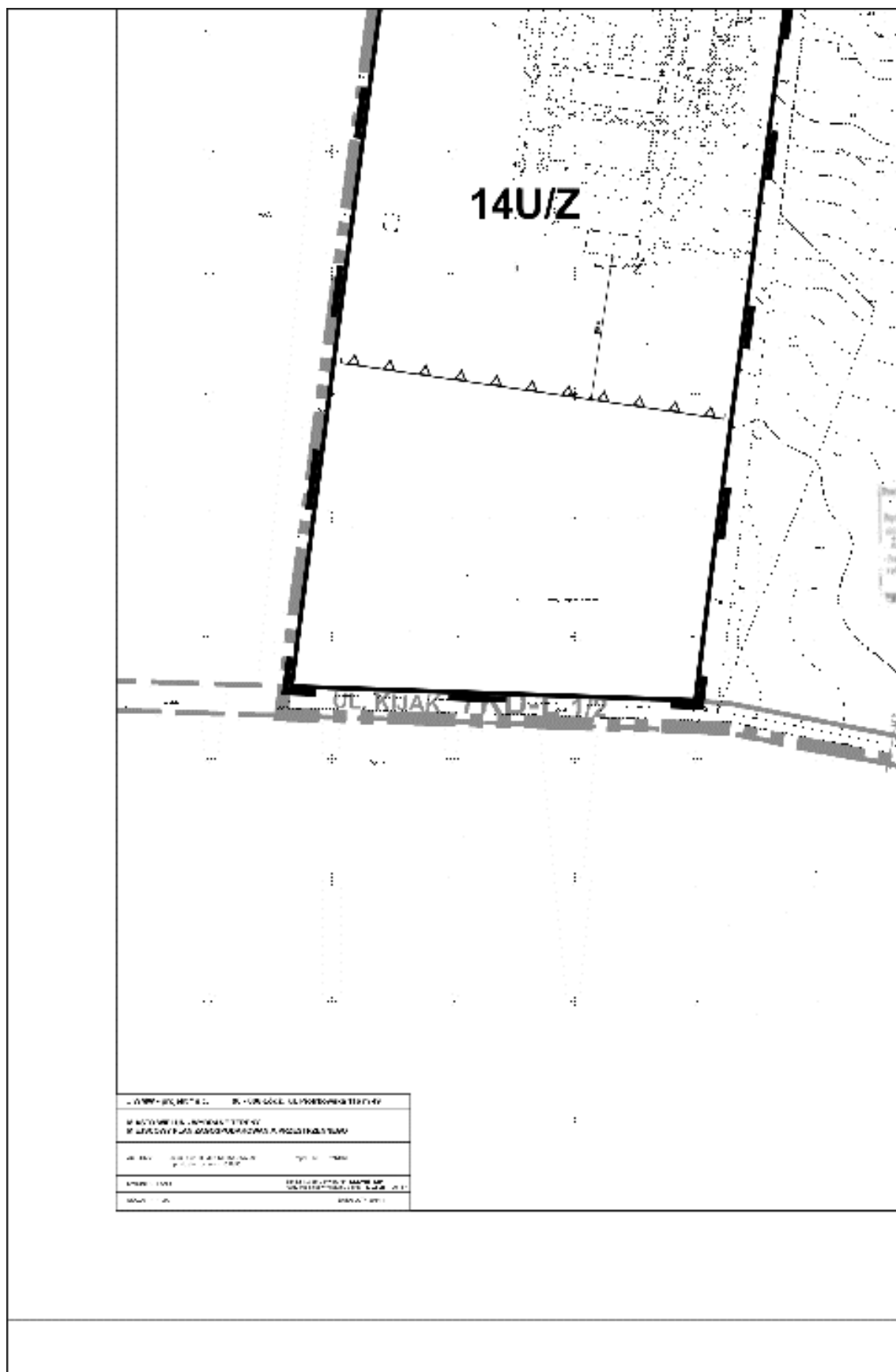
Załącznik nr 1.3; cz. 1



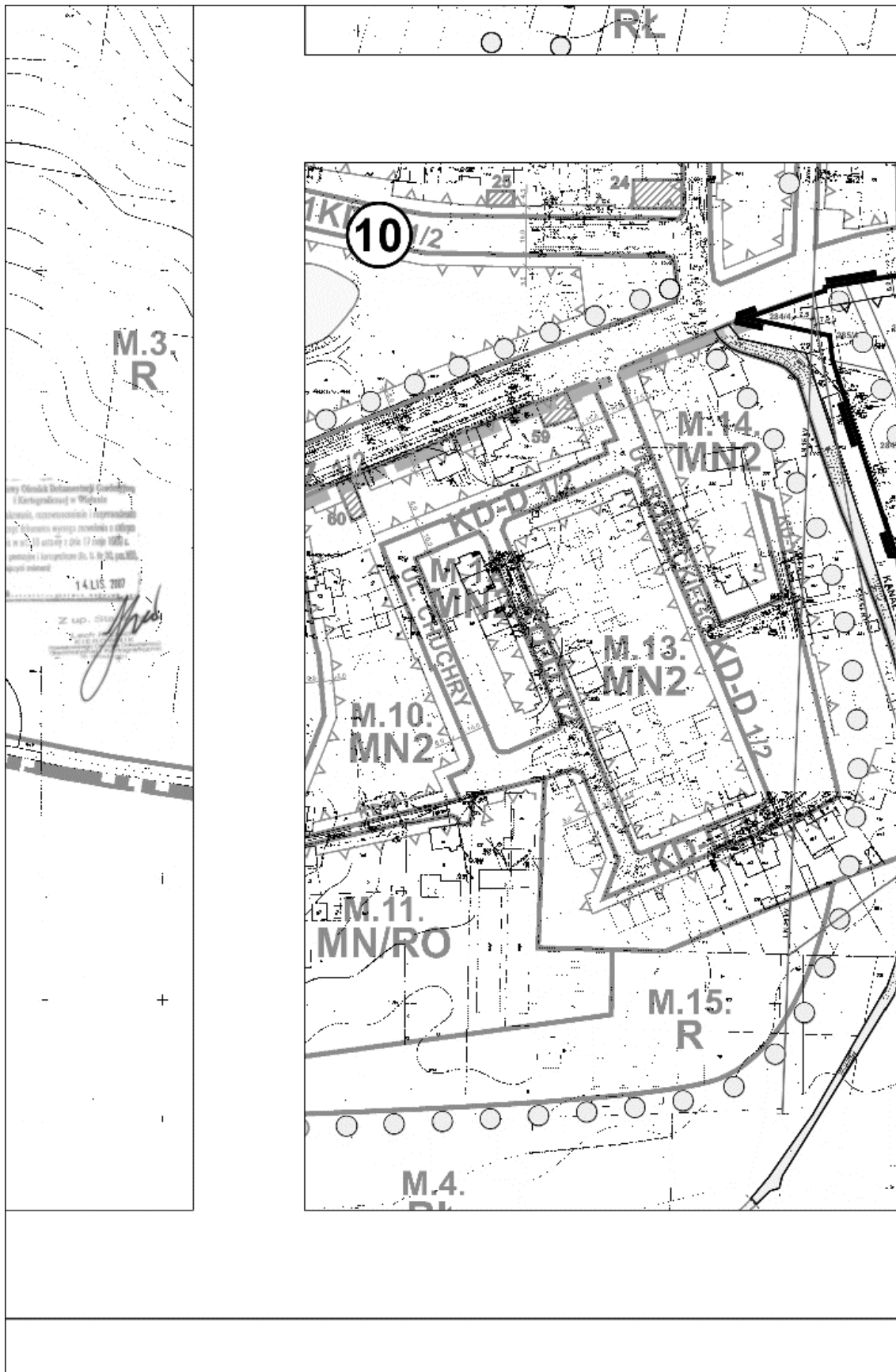
Załącznik nr 1.3; cz. 2



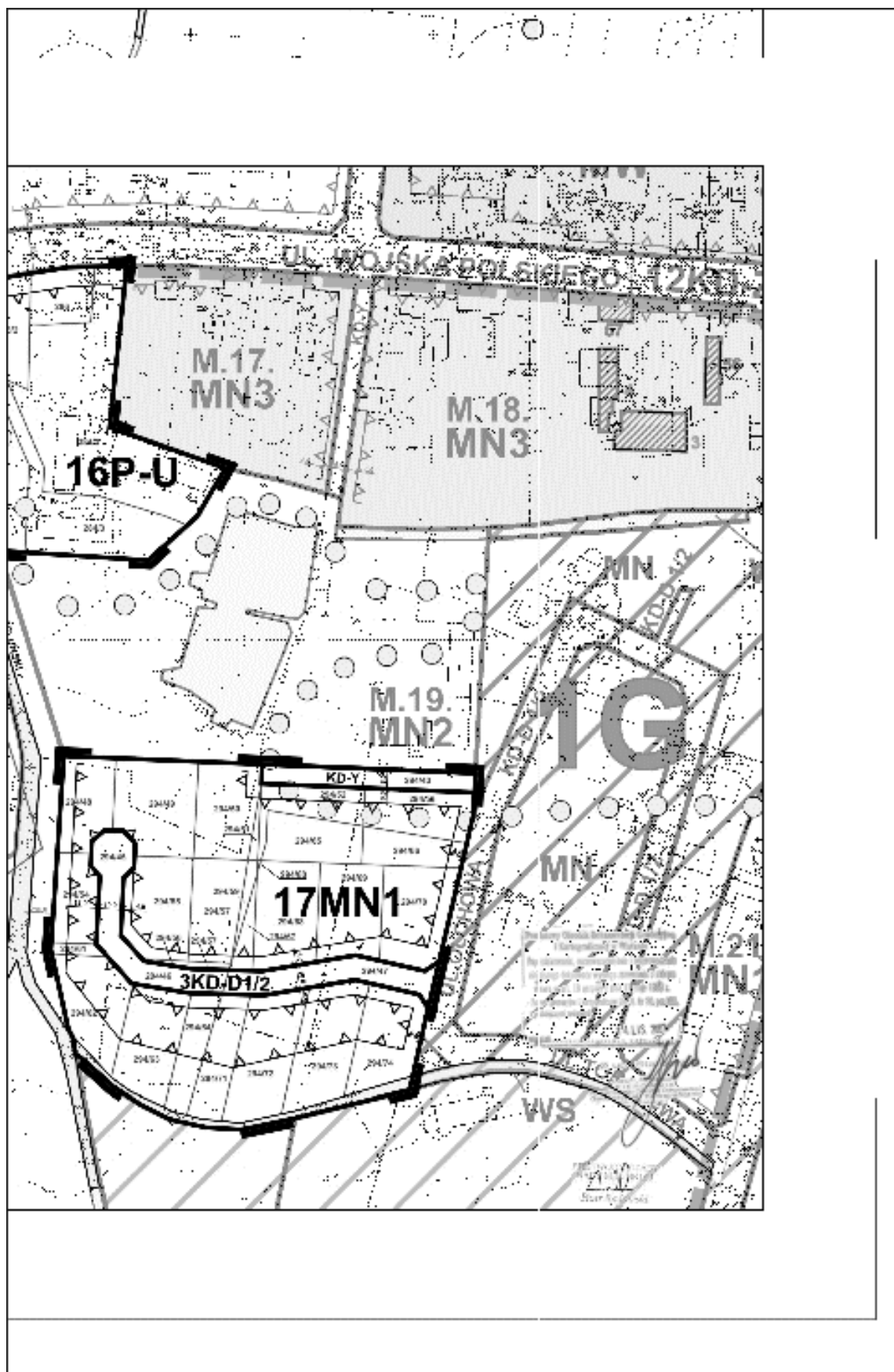
Załącznik nr 1.3; cz. 3



Załącznik nr 1.3; cz. 4



Załącznik nr 1.3; cz. 5

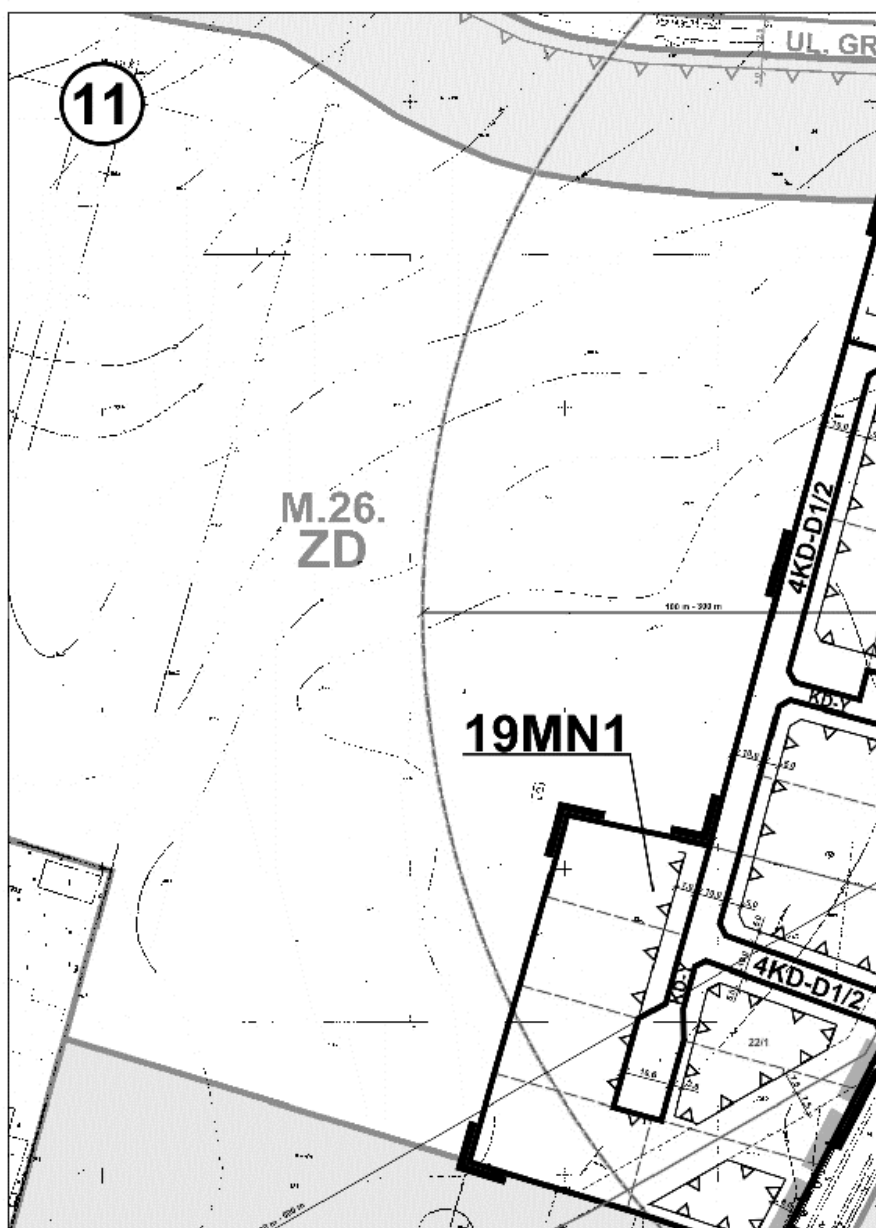


Załącznik nr 1.3; cz. 6

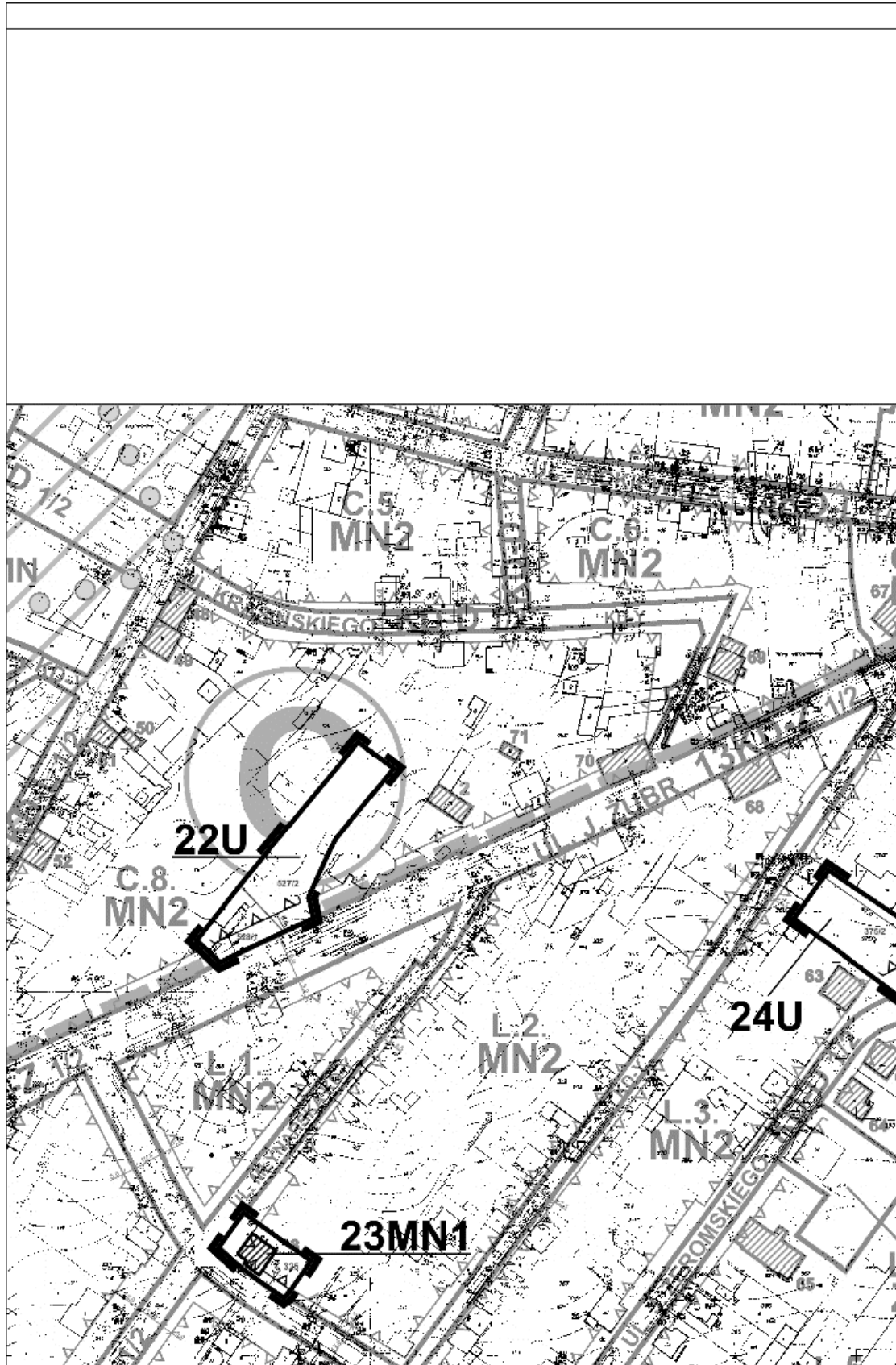
MIASTO WIELUŃ - WYBRANE TERENY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

RYSUNEK PLANU

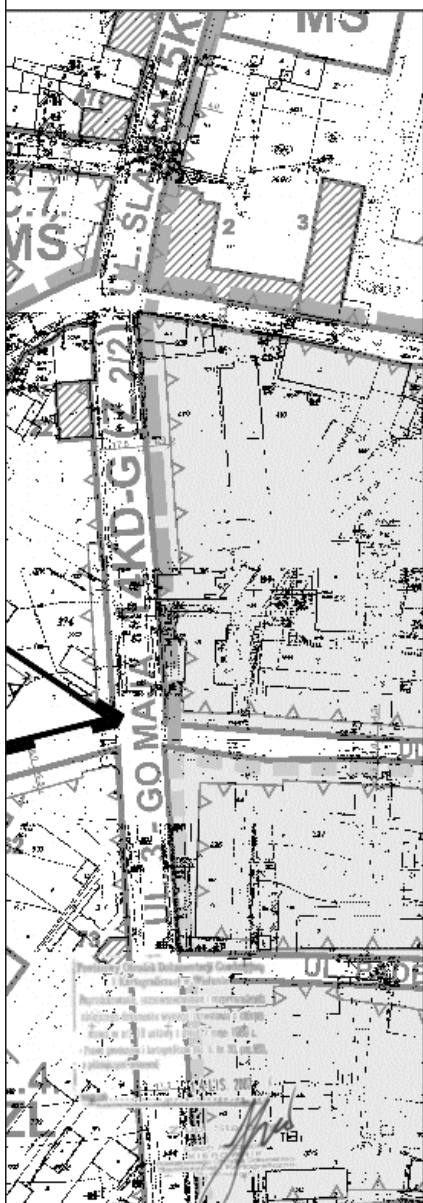
Załącznik Nr 1.4 do
Rady Miejskiej w W



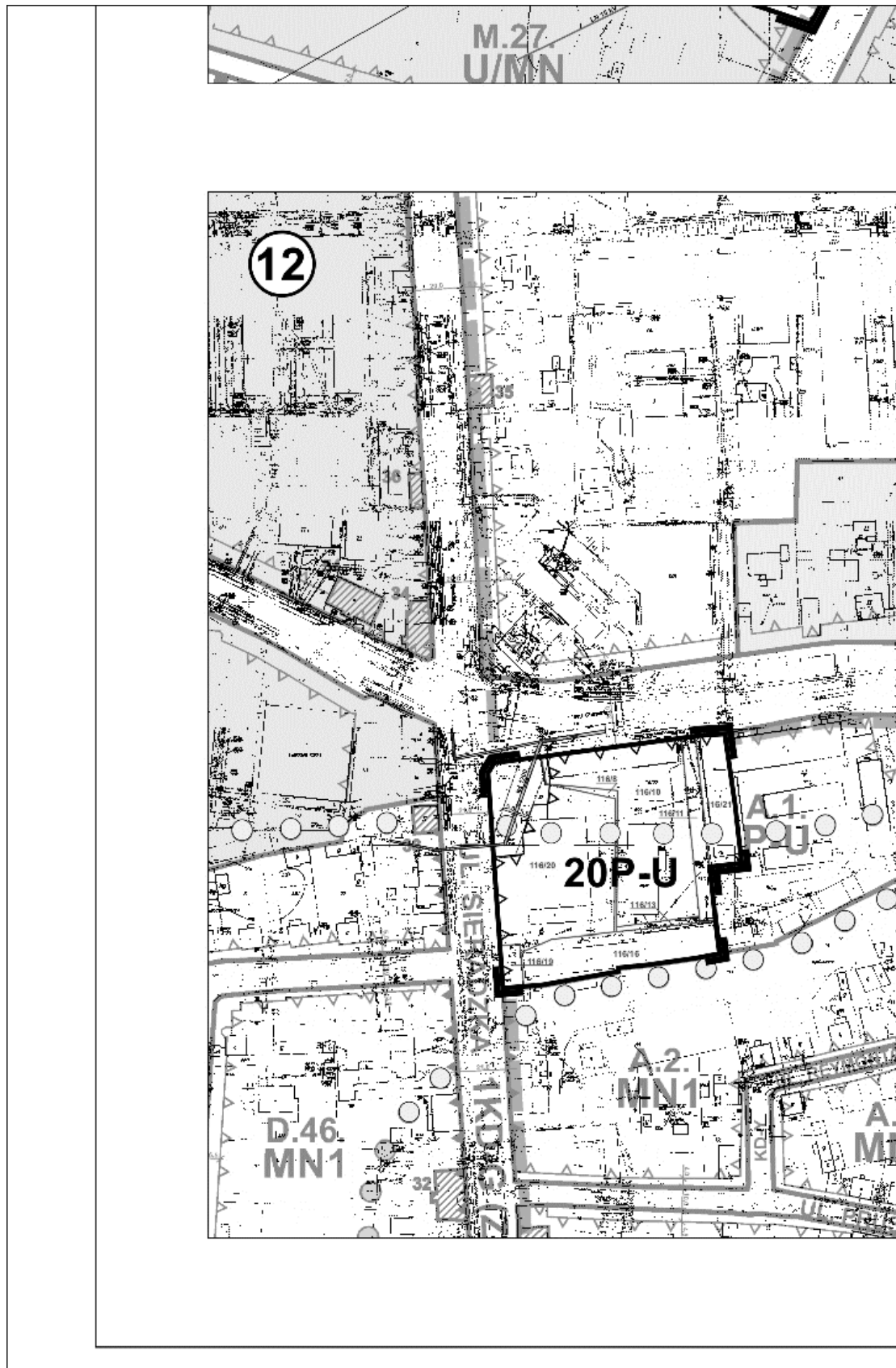
Załącznik nr 1.4; cz. 1



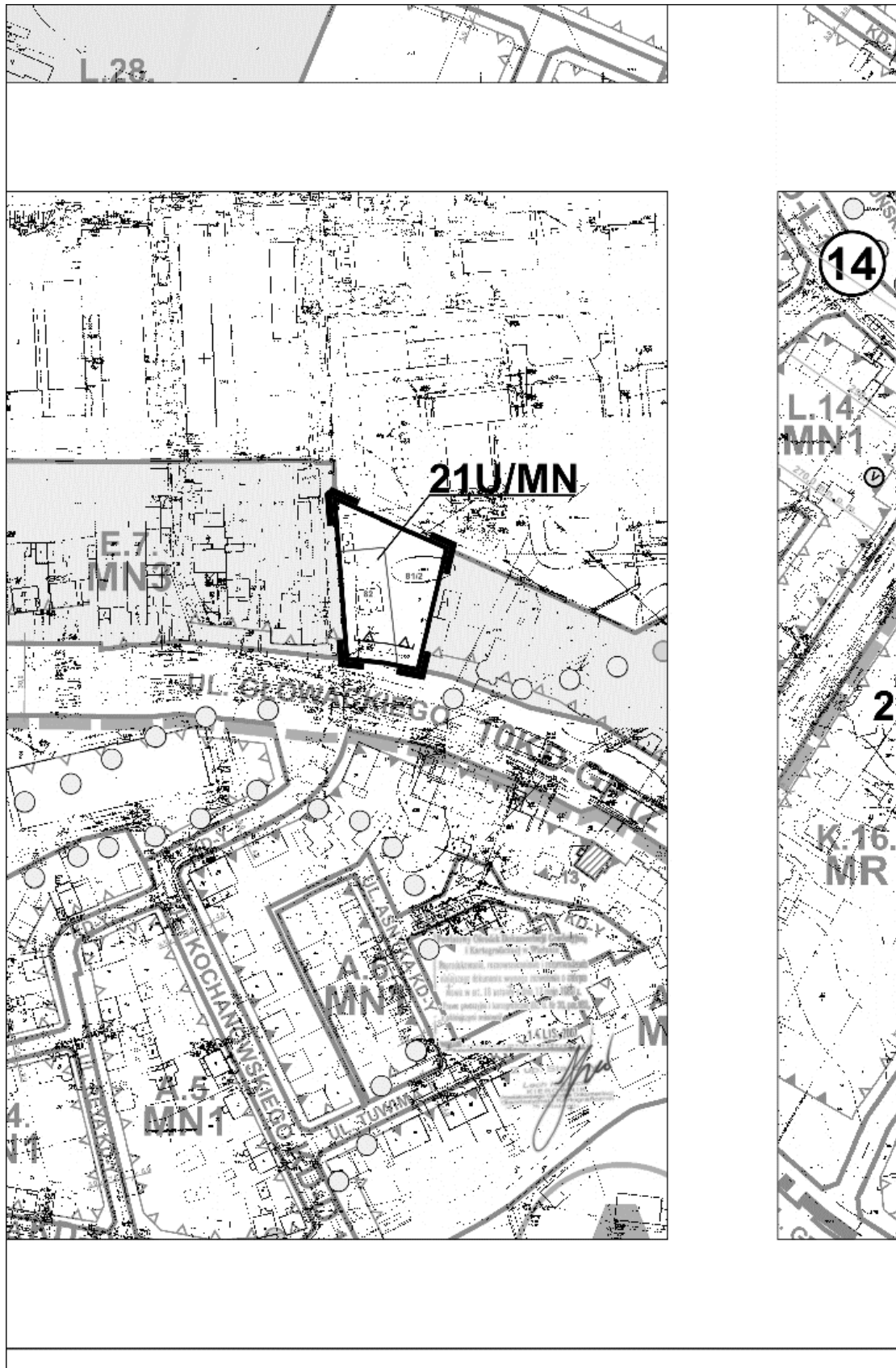
Załącznik nr 1.4; cz. 3



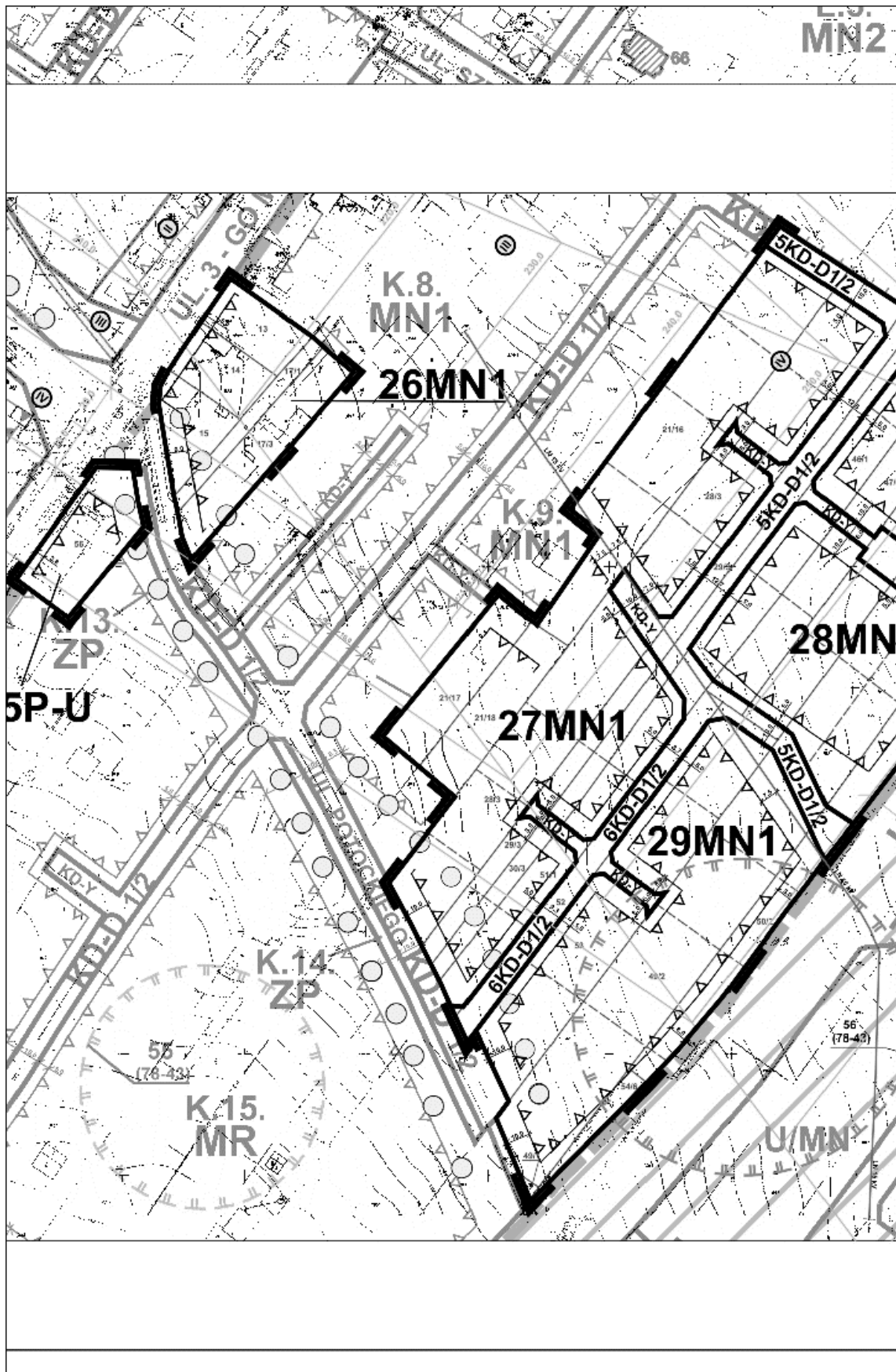
Załącznik nr 1.4; cz. 4

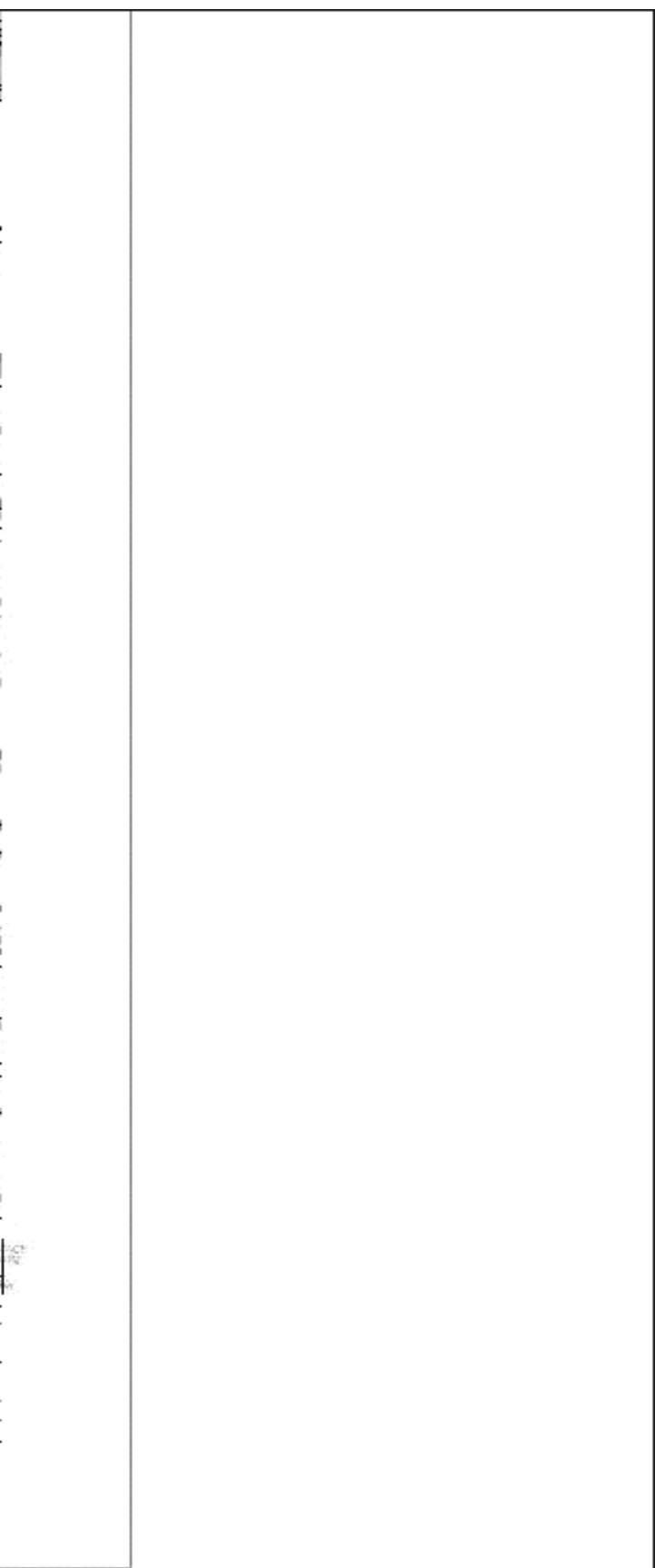


Załącznik nr 1.4; cz. 5



Załącznik nr 1.4; cz. 6



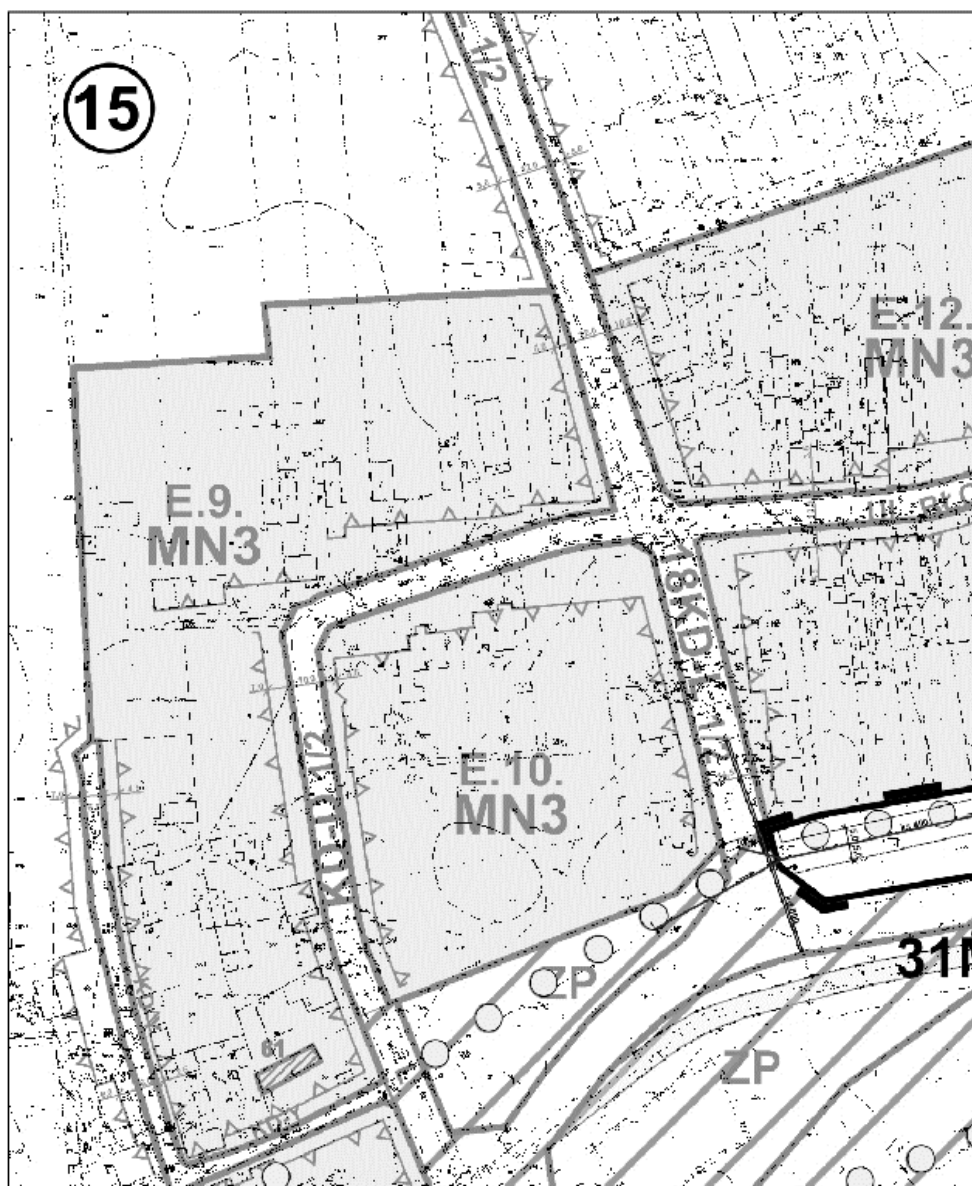


Załącznik nr 1.4; cz. 8

MIASTO WIELUŃ - WYBRANE TER MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1.5 do
Rady Miejskiej w Wiel



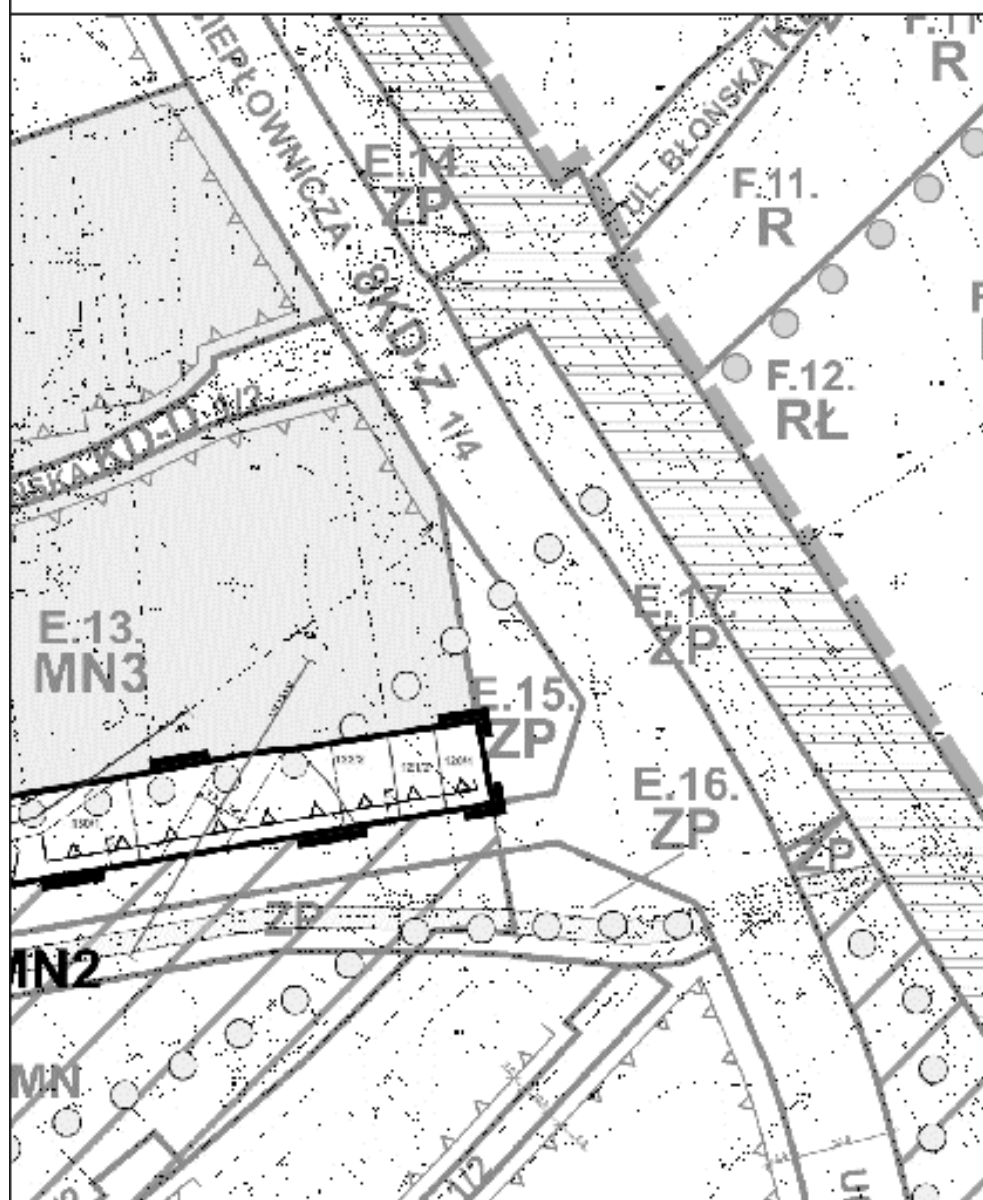
Załącznik nr 1.5; cz. 1

ENY ROWANIA PRZESTRZENNEGO

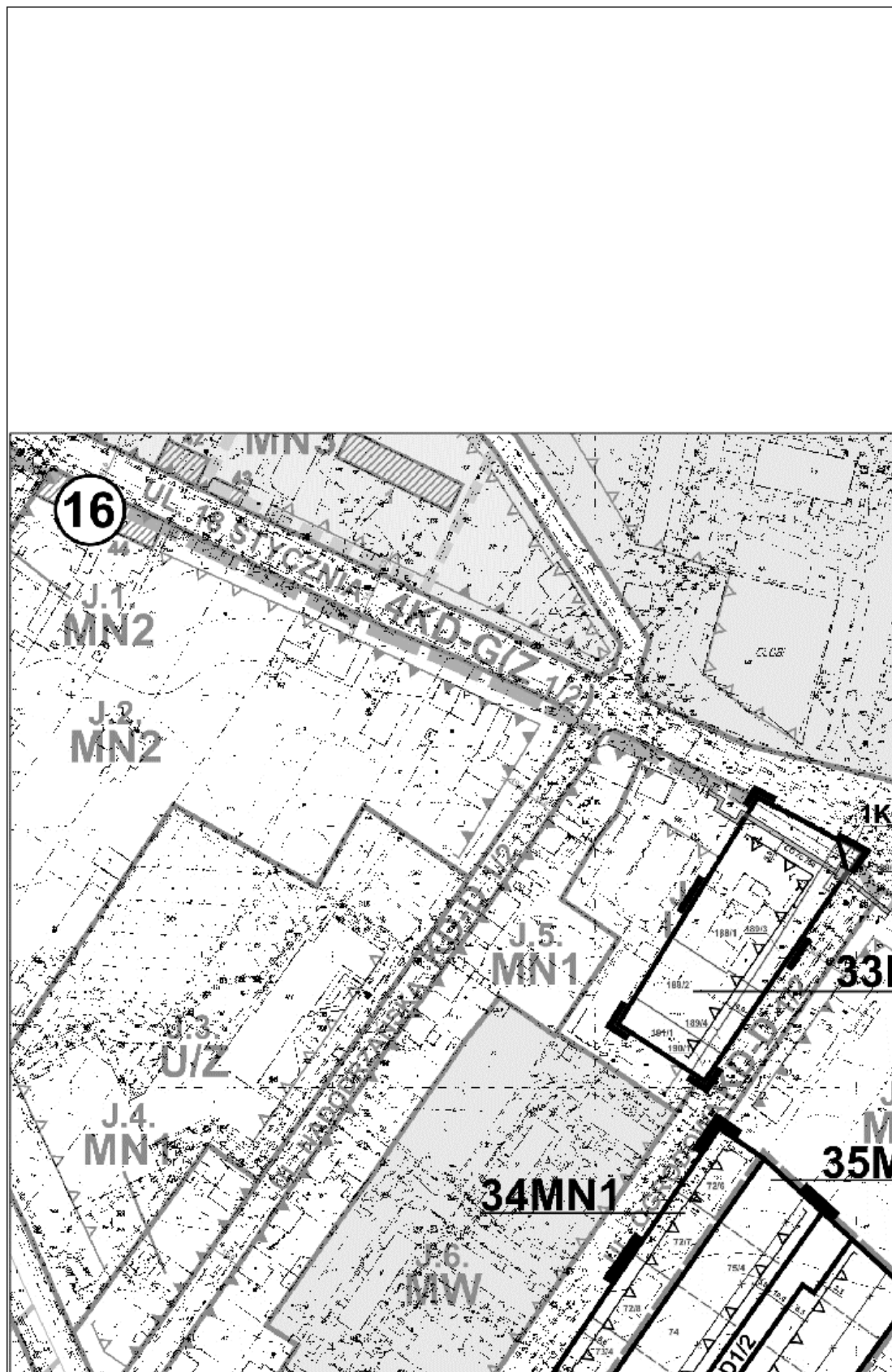
uchwały Nr XXXVIII/465/14
Sejmiku z dnia 5 marca 2014 r.

1:1000

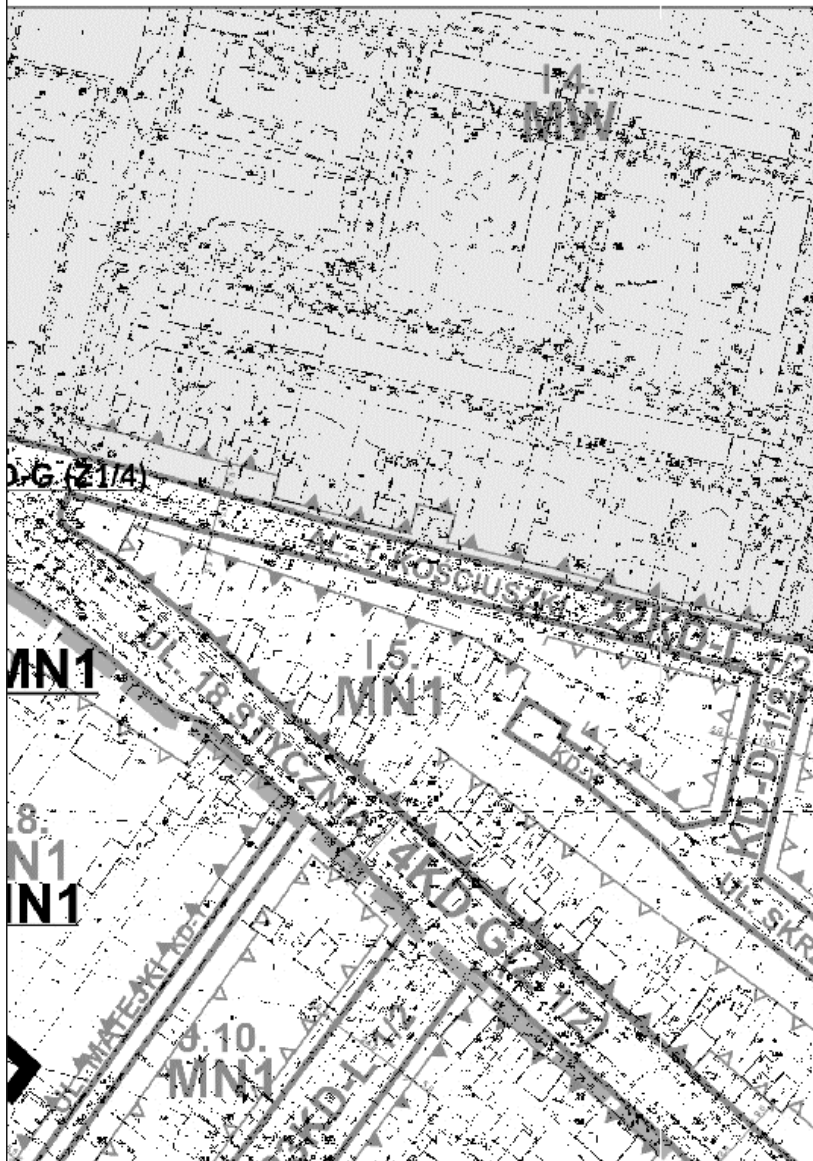
0 20 40 60 80 100m



Załącznik nr 1.5; cz. 2

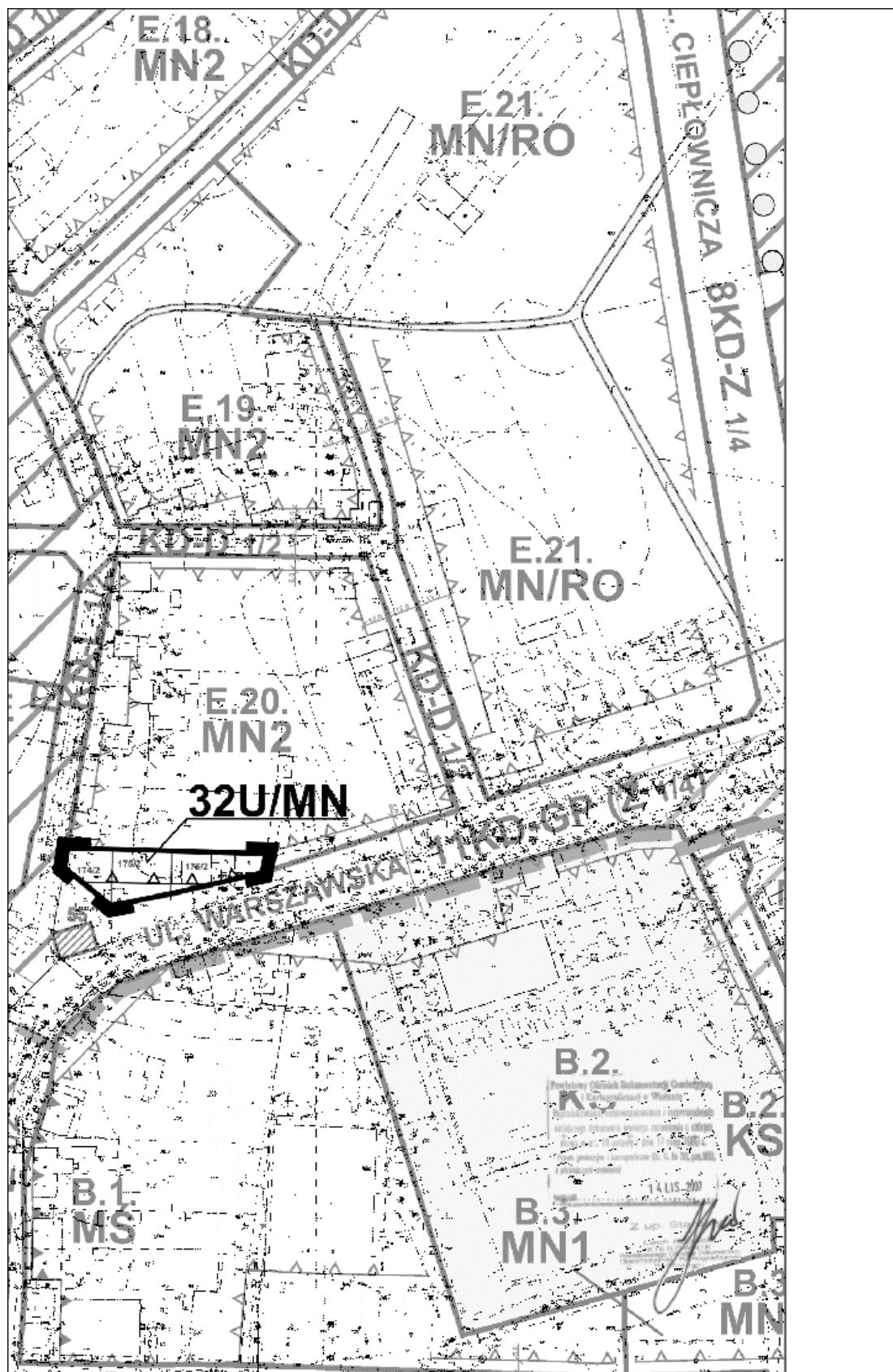


Załącznik nr 1.5; cz. 3



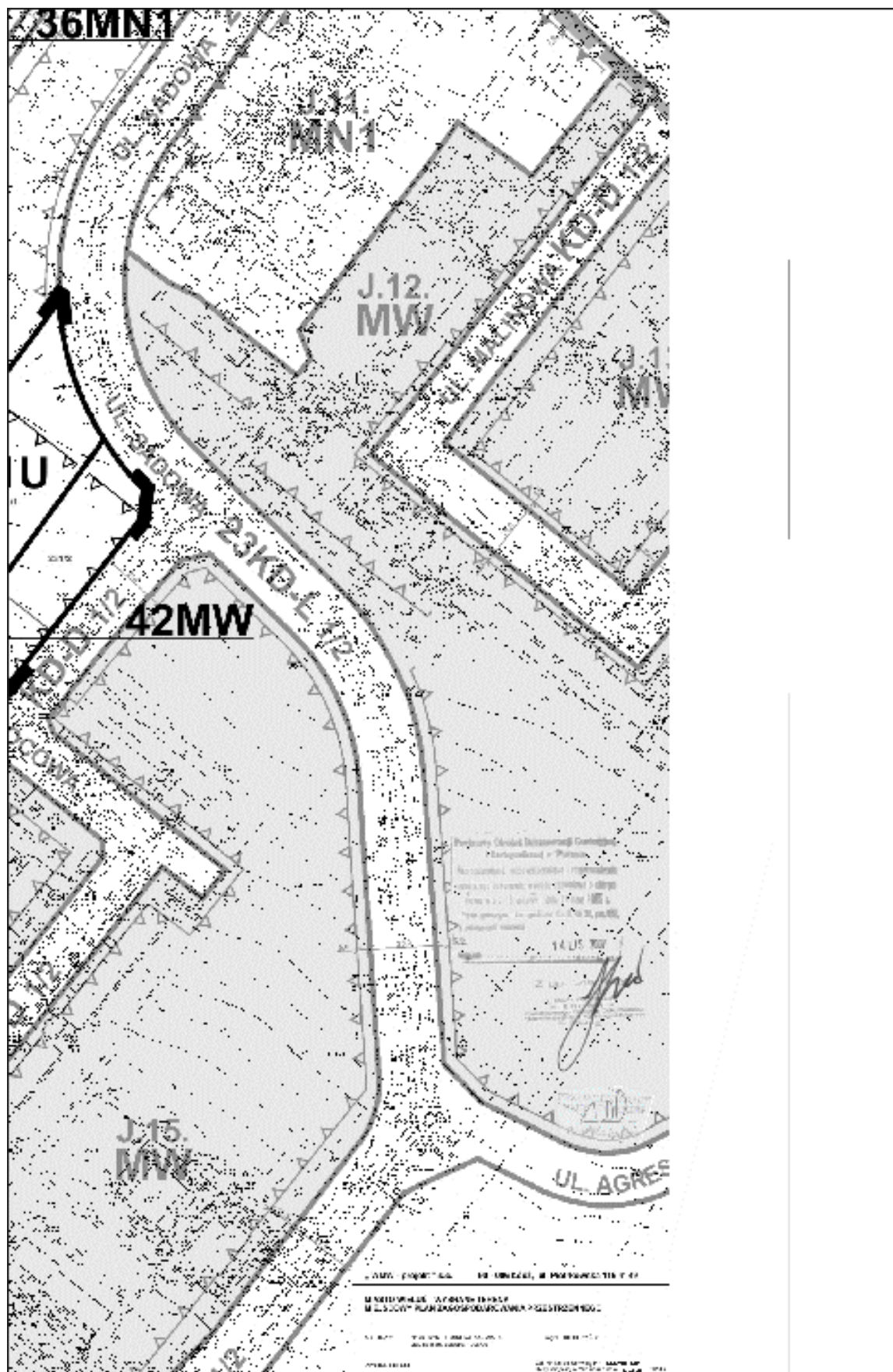
Załącznik nr 1.5; cz. 4





Załącznik nr 1.5; cz. 6





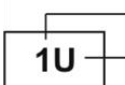
Załącznik nr 1.5; cz. 8

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE CZĘŚCI OBSZARU, DLA KTÓREJ
OBOWIAZUJE PRZEPROWADZENIE SCALENIA
NIERUCHOMOŚCI I ICH PONOWNY PODZIAŁLINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW



NUMER TERENU

1U

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA:
- TERENY W RAMACH STRUKTUR PRZESTRZENNYCH
W FORMIE JEDNORODNYCH OSIEDLI,
ZESPOŁÓW ZABUDOWYZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA:
- TERENY O STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
W FORMIE ZESPOŁÓW O NIEJEDNORODNYM
ZAGOSPODAROWANIU

ZABUDOWA ZAGRODOWA

ZABUDOWA USŁUGOWA
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM
UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU
DZIAŁKI, TERENU

ZABUDOWA USŁUGOWA



ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWA



ZIELEŃ URZĄDZONA



DROGI PUBLICZNE

legenda cz. 1

ZABUDOWA

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"

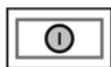
KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:

- Z - ULICE ZBIORCZE
- D - ULICE DOJAZDOWE
- Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY
- X - CIĄG PIESZY

INNE

STREFA OCHRONNA OD SIECI UZBROJENIA



STREFY OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI
ZABUDOWY I INWESTOWANIA
OD PROJEKTOWANEGO
ŁĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW
SANITARNYCH

legenda cz. 2

OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

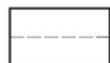
GRANICA ADMINISTRACYJNA
MIASTA WIELUNIA



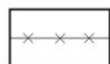
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
I ICH NUMERY EWIDENCYJNE



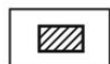
PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK



GRANICE DZIAŁEK DO LIKWIDACJI
W WYNIKU PRZEPROWADZENIA
SCALENIA NIERUCHOMOŚCI

**PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA
OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM**

PRZEZNACZENIE TERENÓW
WG OBOWIĄZUJĄCYCH
MIEJSCOWYCH PLANÓW

WARTOŚCI KULTUROWE

BUDYNEK WPISANY
DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



BUDYNEK UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW

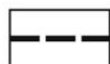
**KOMUNIKACJA POZA
OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM**

DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE
WG OBECNEGO PRZEBIEGU
- GP,G(Z) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO
(DOCEŁOWA KLASYFIKACJA)

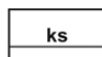


KLASYFIKACJA ULIC I CIĄGÓW PUBLICZNYCH

- Z - ULICE ZBIORCZE
- L - ULICE LOKALNE
- D - ULICE DOJAZDOWE
- Y - CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- Go - DOJAZDY GOSPODARCZE



BOCZNICA KOLEJOWA
- PRZEBIEG ORIENTACYJNY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

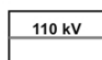
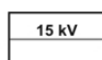
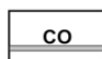
ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY



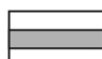
ISTNIEJĄCE KOLEKTORY DESZCZOWE



PROJEKTOWANY KOLEKTOR DESZCZOWY

ISTNIEJĄCE LINIE NAPOWIETRZNE
WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kVISTNIEJĄCE LINIE NAPOWIETRZNE
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

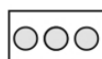
ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI

INNE

CIEKI WODNE



TERENY ZMELIOROWANE

STREFA DEN DOLINNYCH
- KORYTARZE EKOLOGICZNESTREFA OCHRONNA REGIONALNEJ STACJI
HYDROLOGICZNO - METEOROLOGICZNEJ

„WMW - projekt ” s.c. 90 - 006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m 49	
MIASTO WIELUŃ - WYBRANE TERENY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
AUTORZY:	dr inż. arch. D. MIROWSKA - WALAS upr. do plan. przestrz. 1098/90
	mgr D. KIEDRZYŃSKI
RYSUNEK PLANU	Zał. Nr 1.1 do Uchwały Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r.
SKALA: 1:1 000	DATA: LUTY 2014 r.

legenda cz. 4

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVIII/465/14
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 5 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

Lp.	Nr uwagi wg Rozporządzenia Burmistrza	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały Nr XXXVIII/465/14 z dnia 5 marca 2014 r.		Uwagi
							Uwaga uwzględniona (+)	Uwaga nieuwzględniona (-)	Uwaga uwzględniona (+)	Uwaga nieuwzględniona (-)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	2.	29.01. 2014 r.	Panek Agnieszka, Panek Radomir	Zmiana ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 17MN1 dotyczących: a) kąta nachylenia połaci dachowych – na 20-40% (paragraf 18, ust. 1 pkt 5 lit. e),	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Olchowej	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN1		a) -		a) -	a) nie uwzględniono, ponieważ ustalony w tekście planu kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-40° jest zgodny z obecnie obowiązującym miejscowym planem zatwierdzonym 21 czerwca 2011 r., a na sąsiedniej nieruchomości (działka nr ew. 294/52 i 294/65), a także nieruchomości dalszej – działka nr ew. 294/62 zrealizowano budynki ze stromymi dachami tj. o spadku odbiegającym

				<p>b) maksymalnej powierzchni zabudowy – na 20% powierzchni działki budowlanej (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. b),</p> <p>c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – na 40% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. d),</p> <p>d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – na 60% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. e).</p>				<p>b) -</p> <p>c) -</p> <p>d) -</p>		<p>b) -</p> <p>c) -</p> <p>d) -</p>	<p>od wnioskowanej zmiany 20°, która odpowiada innemu wyglądowi dachów (płaskie dachy kopertowe). Proponowana zmiana jest sprzeczna z obowiązkiem zachowania ładu przestrzennego.</p> <p>b), c), d) zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem na przedmiotowym terenie ze względu na jego funkcję w systemie ekologicznym miasta (położenie w korytarzu ekologicznym) ustalono parametry w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej (2200 m kw.) oraz maksymalnej powierzchni zabudowy wyrażonej w metrach kwadratowych (250), które skutkują niską intensywnością zabudowy – uzyskaniem wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej – 9% powierzchni działki oraz maksymalną intensywnością – przy parterowym budynku – 0,1 a przy piętrowym – 0,17 oraz powierzchnią biologicznie czynną około 75%.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu właściciel większości sąsiednich działek – Pan Damian Dudek we wniosku z 2 lipca 2012 r. wnosząc o zmianę obowiązującego planu w zakresie uwzględnienia znacznie mniejszych działek budowlanych (1000–1400 m kw.) powstałych w wyniku podziału geodezyjnego wskazał na lokalizowane na nich budynki wielkości 150 m kw., z powierzchnią zabudowy 8-10% powierzchni działki, co jego zdaniem łącznie z ww. powierzchniami działek zagwarantuje małą</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	-------------------------------------	--	-------------------------------------	--

											<p>intensywność zabudowy terenu i nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe oraz inne zgłoszone wnioski uwzględniono minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m kw., równocześnie korygując parametry zagospodarowania (maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%), zarówno wskaźniki ustalone w obecnie obowiązującym planie, jak i zgłoszone w ww. wniosku (obecnie w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%) ale w taki sposób, który jeszcze w minimalnym stopniu gwarantuje obniżoną intensywność zabudowy.</p> <p>Po uwzględnieniu w projekcie planu zmniejszonych powierzchni działek (1000 m kw.) zgłoszone obecnie w uwadze wskaźniki umożliwiają pełną intensyfikację zagospodarowania co jest całkowitym zaprzeczeniem pierwotnego warunku (na etapie zmiany studium z 2007 r.) przekształcenia terenu niezabudowanego w grunt budowlany – warunku, który był znany i akceptowany przez właścicieli przekształcanych gruntów.</p>
2.	3.	29.01. 2014 r.	Kaczmarek Zofia	Zmiana ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 17MN1 dotyczących: a) kąta nachylenia połaci dachowych – na 20-40%	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Olchowej	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN1		a) -		a) -	<p>Uwaga tożsama z treścią uwagi nr 2</p> <p>a) nie uwzględniono, ponieważ ustalony w tekście planu kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-</p>

				<p>(paragraf 18, ust. 1 pkt 5 lit. e),</p> <p>b) maksymalnej powierzchni zabudowy – na 20% powierzchni działki budowlanej (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. b),</p> <p>c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – na 40% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. d),</p> <p>d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – na 60% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. e).</p>				<p>b) -</p> <p>c) -</p> <p>d) -</p>	<p>b) -</p> <p>c) -</p> <p>d) -</p>	<p>40° jest zgodny z obecnie obowiązującym miejscowym planem zatwierdzonym 21 czerwca 2011 r., a na sąsiedniej nieruchomości (działki nr ew. 294/52 i 294/65), a także nieruchomości dalszej – działka nr ew. 294/62 zrealizowano budynki ze stromymi dachami tj. o spadku odbiegającym od wnioskowanej zmiany 20°, która odpowiada innemu wyglądowi dachów (płaskie dachy kopertowe).</p> <p>Proponowana zmiana jest sprzeczna z obowiązkiem zachowania ładu przestrzennego.</p> <p>b), c), d) zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem na przedmiotowym terenie ze względu na jego funkcję w systemie ekologicznym miasta (położenie w korytarzu ekologicznym) ustalono parametry w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej (2200 m kw.) oraz maksymalnej powierzchni zabudowy wyrażonej w metrach kwadratowych (250), które skutkują niską intensywnością zabudowy – uzyskaniem wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej – 9% powierzchni działki oraz maksymalną intensywnością – przy parterowym budynku – 0,1 a przy piętrowym – 0,17 oraz powierzchnią biologicznie czynną około 75%.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu właściciel większości sąsiednich działek – Pan Damian Dudek we wniosku z 2 lipca 2012 r. wnosząc o zmianę obowiązującego planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------------	-------------------------------------	--

										<p>w zakresie uwzględnienia znacznie mniejszych działek budowlanych (1000–1400 m kw.) powstałych w wyniku podziału geodezyjnego wskazał na lokalizowane na nich budynki wielkości 150 m kw., z powierzchnią zabudowy 8-10% powierzchni działki, co jego zdaniem łącznie z ww. powierzchniami działek zagwarantuje małą intensywność zabudowy terenu i nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe oraz inne zgłoszone wnioski uwzględniono minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m kw., równocześnie korygując parametry zagospodarowania (maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%), zarówno wskaźniki ustalone w obecnie obowiązującym planie, jak i zgłoszone w ww. wniosku (obecnie w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%) ale w taki sposób, który jeszcze w minimalnym stopniu gwarantuje obniżoną intensywność zabudowy.</p> <p>Po uwzględnieniu w projekcie planu zmniejszonych powierzchni działek (1000 m kw.) zgłoszone obecnie w uwadze wskaźniki umożliwiają pełną intensyfikację zagospodarowania co jest całkowitym zaprzeczeniem pierwotnego warunku (na etapie zmiany studium z 2007 r.) przekształcenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

											terenu niezabudowanego w grunt budowlany – warunku, który był znany i akceptowany przez właścicieli przekształcanych gruntów.
3.	4.	29.01. 2014 r.	Dudek Damian	<p>Dla terenu oznaczonego symbolem 17MN1 wnioskowanie o:</p> <p>a) zmianę zachodniej linii rozgraniczającej terenu i usytuowanie jej w granicach działek nr ew. 294/62, 294/61, 294/54, 294/48 (tj. na brzegu Kanału Wieluńskiego) oraz usytuowanie w miejscu tej linii nieprzekraczalnej linii zabudowy, co jest uzasadniane tym, że teren gdzie można sytuować zabudowę na działkach 294/54 i 294/48 jest bardzo wąski i budynki muszą być sytuowane w linii rozgraniczającej drogi</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Olchowej (w tym działki Wnioskującego nr ew. 294/62, 294/61, 294/54, 294/48) oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej przy ul. Wojska Polskiego</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN1 oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej 16P-U</p>		a) -	a) -	<p>Uwaga w pkt. Lit. od b do e tożsama z treścią uwag 2, 3 (lit. od a do d).</p> <p>Nie uwzględniono uwagi w części w zakresie:</p> <p>a) nie uwzględniono ze względów formalnych. Wnioskowana zmiana zachodniej linii rozgraniczającej jest niemożliwa, ponieważ zasięg obszaru objętego planem musi być zgodny z granicami określonymi w uchwale Rady Miejskiej inicjującej przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu.</p> <p>Należy podkreślić, iż w wyniku rozpatrzenia zgłaszanych wniosków w strefie bezpośrednio przylegającej do Kanału Wieluńskiego w obecnym projekcie planu nastąpiło znaczące ograniczenie terenu wykluczonego z zabudowy i dopuszczenie zwiększenia intensyfikacji zabudowy (poprzednio powierzchnia działek budowlanych – 2200 m kw., obecnie 1000 m kw.). Ustalony sposób zagospodarowania jest kompromisem pomiędzy uwarunkowaniami środowiskowymi i ekofizjograficznymi (bezpośrednie sąsiedztwo Kanału Wieluń., obniżenie dolinne, tereny podmokłe – kompleks łąk i pastwisk wzdłuż kanału w południowej części miasta łączący się z terenami otwartymi (rolnymi) w gminie (uwzględnionymi w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków</p>	

				<p>oraz ustaleń dotyczących:</p> <p>b) kąta nachylenia połaci dachowych – na 20-40% (paragraf 18, ust. 1 pkt 5 lit. e),</p> <p>c) maksymalnej powierzchni zabudowy – na 20% powierzchni działki budowlanej (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. b),</p> <p>d) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – na 40% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. d),</p> <p>e) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czyn-</p>					<p>b) -</p> <p>c) - d) - e) -</p>	<p>b) -</p> <p>c) - d) - e) -</p>	<p>zagospodarowania), a dopuszczeniem zabudowy w tym terenie. Ustalona w projekcie planu strefa lokalizacji zabudowy nie przesądza o sugerowanej w uwadze konieczności sytuowania budynków w linii rozgraniczającej drogi. Powyższe na pewno nie dotyczy działki nr ew. 294/48, natomiast wytyczenie działki nr ew. 294/54 względem drogi i kanału – układ wzdłużny – nie honorujące występujących uwarunkowań środowiskowych faktycznie skutkuje ograniczeniami w jej zagospodarowaniu – zabudowy, chociaż nierównoznacznymi z koniecznością lokalizacji budynków w liniach rozgraniczających drogi (konieczność dostosowania kształtu budynku do tych ograniczeń).</p> <p>b) nie uwzględniono, ponieważ ustalony w tekście planu kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-40° jest zgodny z obecnie obowiązującym miejscowym planem zatwierdzonym 21 czerwca 2011 r., a na sąsiedniej nieruchomości (działki nr ew. 294/52 i 294/65), a także nieruchomości dalszej – działka nr ew. 294/62 zrealizowano budynki ze stromymi dachami tj. o spadku odbiegającym od wnioskowanej zmiany 20°, która odpowiada innemu wyglądowi dachów (płaskie dachy kopertowe).</p> <p>Proponowana zmiana jest sprzeczna z obowiązkiem zachowania ładu przestrzennego.</p> <p>c), d), e) zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---

				nej – na 60% (paragraf 18, ust. 2 pkt 1 lit. e)							<p>na przedmiotowym terenie ze względu na jego funkcję w systemie ekologicznym miasta (położenie w korytarzu ekologicznym) ustalono parametry w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej (2200 m kw.) oraz maksymalnej powierzchni zabudowy wyrażonej w metrach kwadratowych (250), które skutkują niską intensywnością zabudowy – uzyskaniem wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej – 9% powierzchni działki oraz maksymalną intensywnością – przy parterowym budynku - 0,1 a przy piętrowym – 0,17 oraz powierzchnią biologicznie czynną około 75%.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu właściciel większości sąsiednich działek – Pan Damian Dudek we wniosku z 2 lipca 2012 r. wnosząc o zmianę obowiązującego planu w zakresie uwzględnienia znacznie mniejszych działek budowlanych (1000 – 1400 m kw.) powstałych w wyniku podziału geodezyjnego wskazał na lokalizowane na nich budynki wielkości 150 m kw., z powierzchnią zabudowy 8-10% powierzchni działki, co jego zdaniem łącznie z ww. powierzchniami działek zagwarantuje małą intensywność zabudowy terenu i nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe oraz inne zgłoszone wnioski uwzględniono minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m kw., równocześnie korygując parametry zagospodarowania (maksymalna</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

											<p>powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%), zarówno wskaźniki ustalone w obecnie obowiązującym planie, jak i zgłoszone w ww. wniosku (obecnie w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%) ale w taki sposób, który jeszcze w minimalnym stopniu gwarantuje obniżoną intensywność zabudowy.</p> <p>Po uwzględnieniu w projekcie planu zmniejszonych powierzchni działek (1000 m kw.) zgłoszone obecnie w uwadze wskaźniki umożliwiają pełną intensyfikację zagospodarowania co jest całkowitym zaprzeczeniem pierwotnego warunku (na etapie zmiany studium z 2007 r.) przekształcenia terenu niezabudowanego w grunt budowlany – warunku, który był znany i akceptowany przez właścicieli przekształcanych gruntów.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXXVIII/465/14
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 5 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446),
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318),
- ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.),

jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

W ww. prognozie określono, oprócz prognozowanych dochodów gminy, także możliwe wydatki gminy z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Wśród ww. wydatków znajdują się także zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć:

- realizację (w tym wykup terenów) następujących dróg i ciągów:
 - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D1/2 oraz ciągu pieszo-jezdnego KD-Y służących dla obsługi terenu oznaczonego symbolem 17MN1, przedstawionych na rysunku planu – załączniku nr 1.3, o łącznej długości około 300 m,
 - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-D1/2 oraz trzech ciągów pieszo-jezdnymi KD-Y służących do obsługi terenów oznaczonych symbolami: 18MN1 i 19MN1, przedstawionych na rysunku planu – załączniku nr 1.4, o łącznej długości około 500 m,
 - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KD-D1/2 i 6KD-D1/2 oraz sześciu ciągów pieszo-jezdnymi KD-Y służących do obsługi terenów oznaczonych symbolami: 27MN1, 28MN1 i 29MN1, przedstawionych na rysunku planu – załączniku nr 1.4, o łącznej długości około 750 m,
 - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD-D1/2, dwóch ciągów pieszo-jezdnymi KD-Y, dwóch ciągów pieszych KD-X służących do obsługi terenów oznaczonych symbolami: 35MN1, 36MN1, 39MN1, 40MN1 przedstawionych na rysunku planu – załączniku nr 1.5, o łącznej długości około 550 m,
- budowę ww. układu komunikacyjnego,
- uzbrojenie ww. terenów w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie ww. terenów w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię. W sytuacji potrzeb zasilania w energię terenów określonych w miejscowym planie zagospo-

darowania przestrzennego zasilanie to ma być zagwarantowane poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV.

Pozostałe zadania z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi gminy, a związane z układem komunikacyjnym oraz rozbudową miejskich systemów infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania pozostałych terenów objętych niniejszym miejscowym planem nie są wynikiem ustaleń zawartych w przedmiotowym planie, lecz są ujęte w obecnie obowiązujących miejscowych planach:

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonym uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388),
- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7)

oraz

miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia dla obszaru ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/174/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 128, poz. 730),

które obecnie w odniesieniu do wybranych terenów podlegają zmianom dotyczącym uszczegółowienia lub innego sposobu zagospodarowania.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być obligatoryjnie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Oprócz finansów określonych w budżecie, gmina może skorzystać z programów unijnych umożliwiających pozyskanie funduszy na rozwój infrastruktury technicznej, co mogłoby wpłynąć na przyspieszenie prac związanych z realizacją inwestycji niezbędnych do realizacji ustaleń przedmiotowego planu.