

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH  
TERENÓW W OBSZARZE GMINY WIELUŃ OBEJMUJĄCYCH OBRĘBY: TURÓW  
I WIDORADZ**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca:      **Urząd Miejski w Wieluniu**

Autorzy:      **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**  
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135  
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4  
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr Izabela Durecka**  
uprawniona do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca  
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, wrzesień 2016 r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręb: Turów i Widoradz**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/156/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręb: Turów i Widoradz, Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach: Turów i Widoradz w gminie Wieluń zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie w skali 1:1000 z wyrysiem 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 obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§3.** Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze gminy Wieluń w dostosowaniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych i przeznaczenie ich dla: zabudowy zagrodowej na terenach położonych w obrębie Turów i Widoradz oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach położonych w obrębie Turów.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany 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 fragment obszaru - teren położony w obrębie Turów przy drodze DP 4507 E wraz z wrysem ze zmiany studium,
  - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragment obszaru - teren położony w obrębie Turów przy drodze DP 4509 E wraz z wrysem ze zmiany studium,
  - c) załącznik nr 1.3 – obejmujący fragment obszaru - tereny położone w obrębie Turów przy drodze DP 4507 E wraz z wrysem ze zmiany studium,
  - d) załącznik nr 1.4 – obejmujący fragment obszaru - teren położony w obrębie Widoradz wraz z wrysem ze zmiany studium;
- 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 w skali 1:1000, stanowiący załączniki, o których mowa w pkt 4;
- 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 - cyfra - 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, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **badaniach archeologicznych w formie nadzoru** - należy przez to rozumieć badania archeologiczne polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania odpowiednich służb konserwatorskich;
- 16) **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;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki, nieruchomości** - należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki, nieruchomości;
- 23) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 24) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§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) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 7) klasyfikacja dróg publicznych;
- 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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:
  - a) kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym kontynuację zabudowy o funkcji zagrodowej w obrębie Turów i Widoradz oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Turów,
  - b) ustalenie wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obejmujących:
    - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,
    - obowiązek zharmonizowania formy architektonicznej i wyglądu obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach działki, nieruchomości obejmujące: kształty dachu, kolorystykę elewacji i dachów, detalowanie, materiały wykończeniowe);
- 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, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5RM, 3KD- L 1/2, położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
  - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
  - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) 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;
- 10) 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, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

**§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony archeologicznej „W” obejmującej tereny występowania stanowisk archeologicznych ujętych

w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wpisania do gminnej ewidencji zabytków:

- a) stanowiska archeologicznego 39, 78-42 – osada kultury łużyckiej III-IV EB oraz osada kultury polskiej XVI-XVIII w., którego fragment obejmuje obszar objęty planem, a w pozostałej części wykracza poza ten obszar (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu), dla którego strefa ochrony archeologicznej „W” obejmuje swym zasięgiem cały teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM,
  - b) stanowiska archeologicznego 43, 78-42 – osada kultury przeworskiej ep. rzymska oraz osada kultury prapolskiej X-XI w., usytuowanego poza obszarem objętym planem, dla którego strefa ochrony archeologicznej „W” obejmuje swym zasięgiem fragment terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM;
- 3) w strefie ochrony archeologicznej „W” ustala się następujące wymagania:
- 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 nowo odkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność 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 obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;

- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania 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 użytkowania terenów nie ustala się.

**§13.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

**§14.** W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
  - a) drogi istniejące:
    - powiatową drogę DP 4507 E relacji: Wieluń – Parcice - drogę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-Z 1/2 sąsiadującą z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RM,
    - powiatową drogę DP 4509 E relacji: Turów – Skomlin - drogę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD-Z 1/2 sąsiadującą z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM,
    - gminną drogę DG 0814 - drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD-L 1/2 sąsiadującą z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 5RM,
  - b) drogi projektowane: drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD-D 1/2 sąsiadującą z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3MN, 4MN;
- 2) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
  - a) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
  - b) mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - c) biura – 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) usługi gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc,
  - f) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 2 lit. od c do e obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.



**§15. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenie w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe następować będzie poprzez system istniejących wodociągów wiejskich, oparty o zasoby wód podziemnych, w skład którego wchodzi wodociąg Turów z ujęciem wodociągowym na terenie wsi Turów, awaryjnie połączony z wodociągiem komunalnym w Wieluniu,
  - b) doprowadzenie wody do ustalonych w planie terenów nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej; standard wyposażenia zapewniać powinien możliwość zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej 100% zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i wszelkich form działalności gospodarczej,
  - c) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
  - d) 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,
  - e) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych; dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzanie ścieków sanitarnych** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych jest i nadal następować będzie w systemie grawitacyjno–pompowym kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w północnej części miasta Wielunia przy ul. Błońskiej, z której ścieki po oczyszczeniu odprowadzane są do Kanału Wieluńskiego, a następnie do rzeki Pysznnej oraz w systemach indywidualnych,
  - b) dalszą rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, w tym budowę kanałów w projektowanych drogach w ramach obszaru objętego planem,
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu,
  - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do systemu kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych,
  - e) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni;

f) na pozostałych terenach, które nie zostaną objęte kanalizacją zbiorczą ustala się kanalizację indywidualną i lokalną:

- wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków: budowanych indywidualnie lub z udziałem środków gminnych dla pojedynczych obiektów i nieruchomości, kilku nieruchomości lub całych wsi; miejscem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków mogą być tereny działek lub inne tereny, do których inwestor ma tytuł prawny,
- oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi lub do cieków naturalnych o ciągłym przepływie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- w indywidualnych przypadkach dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na terenie nieruchomości i ich wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego na oczyszczalni;

3) w zakresie **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odbiornikami wód będą rzeka Kanał Kopydlów – Krzyworzeka, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
- c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
- d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów,
- f) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;

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) i 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 i rolniczych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń)

oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,

- c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
- d) 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 wewnętrznych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- f) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. f ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- h) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązują wyznaczone strefy ochronne;

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

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne nie związane 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 **zaopatrzenie w gaz** ustala się:

- a) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia zaopatrzenie w systemie indywidualnym, tj. z butli lub zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców,
- b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia, powiązaną poprzez stację redukcyjno-pomiarową I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia; dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;

7) w zakresie **zaopatrzenia w 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 i układem komunikacyjnym może być realizowana na warunkach według przepisów odrębnych,
  - d) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych, jako doziemnych,
  - e) dopuszcza się na poszczególnych terenach lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
  - f) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. e, z zastrzeżeniem, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi maksymalna wysokość instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą wynosi do 5,0 m;
- 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 obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

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

**§16. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust.1 pkt 1,2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

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

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

**§17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM** i **5RM**, 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału na działki:
  - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
  - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
    - minimalna powierzchnia działki - 1800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) - 18,0 m z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 RM stanowiącego pojedynczą działkę,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje 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) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek o powierzchni powyżej 900 m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki budowlanej,
    - dla działek o powierzchni poniżej 900 m<sup>2</sup> - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w strefie wjazdu na maksymalną głębokość 2,5 m na odcinku o maksymalnej długości 6,0 m,
  - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej liczbie zgodnej z ustalonymi w §14 pkt 2,
  - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - 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, rozbudowę lub nadbudowę, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach lub wymiany istniejącej zabudowy, wskazane jest sytuowanie projektowanej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, z zaleceniem nawiązania do usytuowanego w większej odległości od pasa drogowego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu – 10,0 m, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - d) 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,

- e) 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),
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); 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,
- g) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. h,
- h) w przypadku gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- i) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), 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 w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°,
- k) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac; 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 planu symbolem **1RM** oraz fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RM** znajdujących się w strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 3;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5RM**, na którym występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 6;

- 3) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RM**, **5RM** znajdujących się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, g z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. h.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN** i **4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału na działki:
  - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
  - d) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dla urządzeń melioracyjnych obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 6,
  - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej liczbie ustalonej w §14 pkt 2,
  - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
  - a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej 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;



6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu – 9,0 m, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej: na działce lub na sąsiednich działkach - bezpośrednio przylegających,
- 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 (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,
- f) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, dopuszcza się sytuowanie garaży i obiektów gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w pkt 6 lit. g,
- g) w przypadku gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- 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 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych dotyczących projektowanej lub istniejącej zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac; dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolnostojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego**

**§19. 1.** Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:

- 1) KD-Z – droga zbiorcza;
- 2) KD-L – droga lokalna;
- 3) KD-D – droga dojazdowa.

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

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno – przestrzenne:

- 1) droga powiatowa DP 4507 E - droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-Z 1/2**: południowa linia rozgraniczająca usytuowana w odległości 2,5 m od północnych granic działek wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM;
- 2) droga powiatowa DP 4509 E - droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-Z 1/2**: północna linia rozgraniczająca usytuowana w odległości 2,5 m od południowych granic działek wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 RM;
- 3) droga gminna DG 0814 - droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2**: północna linia rozgraniczająca usytuowana w odległości 2,7 m od południowej granicy działki wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5RM;
- 4) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu.

2. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji obowiązuje lokalizacja sieci infrastruktury na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§20.** Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 5RM – 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 4MN – 10%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z 1/2, 2KD-Z 1/2, 3KD-L 1/2, 4KD-D 1/2 nie określa się stawki procentowej, o której mowa w § 20.

**§21.** Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 4016) dla części terenów oznaczonych w tym planie symbolami: A.17.MN, A.18.MN, B.8.R, 2KD-Z 1/2, 3KD-Z 1/2 oraz teren oznaczony symbolem KD-Y, w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dla obszaru obejmującego tereny złóż ilów triasowych „Wieluń-Widoradz” zatwierdzonego Uchwałą nr XV/113/03 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 27 poz. 307) dla terenu oznaczonego tym planie symbolem 10NO w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej