

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH
TERENÓW PRZY UL. BARANOWSKIEGO, PRZY UL. CIEPŁOWNICZEJ ORAZ PRZY
UL. 18 STYCZNIA W WIELUNIU**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
przy ul. Baranowskiego, przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu**

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/157/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Baranowskiego w Wieluniu, zmienionej uchwałami: nr XVI/189/15 z dnia 29 grudnia 2015 r., nr XVIII/201/16 z dnia 12 lutego 2016 r., nr XX/217/16 z dnia 29 marca 2016 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów przy ul. Baranowskiego, przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 wraz z wyrysami 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 miasta Wielunia w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych dla:

- 1) rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego przy ul. Baranowskiego;
- 2) realizacji funkcji oświaty na terenie przy ul. Ciepłowniczej;
- 3) rozwój funkcji mieszkalnej na terenie przy ul. 18 Stycznia.

§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 położony przy ul. Baranowskiego wraz z wyrysem ze zmiany studium,
 - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragment obszaru położony przy ul. Ciepłowniczej w Wieluniu wraz z wyrysem ze zmiany studium,
 - c) załącznik nr 1.3 – obejmujący fragment obszaru położony przy ul. 18 Stycznia wraz z wyrysem 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) **teren** – 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **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;

- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefach ochrony konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, 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;
- 18) **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;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **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;
- 21) **usługach** - 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;
- 22) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie,
powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;
- 23) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki, nieruchomości** - 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, nieruchomości;

- 24) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** - 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;
- 25) **kolorach jaskrawych** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 26) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 27) **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) szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania;
- 7) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 8) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 9) klasyfikacja dróg publicznych;
- 10) strefa ochronna od sieci uzbrojenia.

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 zainwestowanych w całości lub części 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, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych na terenie zabudowy przemysłowo-usługowej przy ul. Baranowskiego wzdłuż wspólnych granic z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane 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 poza fragmentem ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-D 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) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) 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, urządzeń komunikacji samochodowej oraz wyznaczonego terenu zabudowy przemysłowo – usługowej;

- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
- 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 oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wciągnięty do gminnej ewidencji stanowi obiekt techniki – młyn przy ul. 18-go Stycznia 37, datowany na pierwsze ćwierćwiecze XX w. z dobudową w latach 50-tych XX w.;
- 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 3MW zawartych w Rozdziale 3 §19 pkt 4;
- 4) ustala się dodatkowe formy ochrony w postaci projektowanych stref ochrony konserwatorskiej wyróżnionych na rysunku planu:
 - a) ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującej otoczenie młyna zlokalizowanego przy ul. 18-go Stycznia 37, w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW, dla której sformułowano wymogi zawarte w Rozdziale 3, §19 pkt 3 lit. g,
 - b) ochrony archeologicznej „W” obejmującej fragment stanowiska archeologicznego Wieluń 7 (72 na 77-43 - ślady osadnictwa kultury łużyckiej, EB – teren, punkt osadniczy kultury polskiej, XIV – XV w. – teren.), położony w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U, dla której sformułowano wymogi zawarte w Rozdziale 3 §17 pkt 3 lit. e.

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

- 1) na obszarze objętym 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 realizowana będzie poprzez:
 - a) układ uliczo – drogowy, w tym:
 - ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), 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 drogami i ciągami

wewnętrzny, a także w drugiej kolejności położonymi poza obszarem objętym planem, przyległymi ulicami zbiorczymi (Z);

- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy przemysłowo-usługowej wyznaczonego na rysunku planu dopuszcza się wydzielanie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnym – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;
- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 stanowiska na mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) biura – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - d) usługi gastronomii – 20 stanowisk /100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) usługi zdrowia – 1 stanowisko /100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) szkoły – 4 stanowiska /100 uczniów na zmianę,
 - g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od b do g obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego 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 do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - 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, 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 w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
- b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych 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 w przez odbiorcę ścieków;

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

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
- b) 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,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
- d) dla terenów, działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
- e) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
- f) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- g) 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,
- h) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
- i) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze 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, 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 terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 36,0 m (po 18,0 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,
 - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - 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 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - h) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - i) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - j) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - k) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** 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 lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dla istniejącego ciepłociągu obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 1,5 m na każdą stronę, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 6) w zakresie **zaopatrzenie w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia połączoną 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) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenów i układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych wyłącznie jako doziemnych,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - f) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. e;

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. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru, dla którego obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1.1, nr 1.2, nr 1.3;
- 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 wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) zabudowa przemysłowo - usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
 - b) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**;
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
 - d) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 3 lit. a, b, c 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 lit. d formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), składy, 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) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren nie jest objęty obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 4000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej) - 40 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - e) dla fragmentu terenu znajdującego się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonej ochrony archeologicznej „W” obowiązują:
 - dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,

- określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
 - 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,
- f) w przypadku stwierdzenia na terenie 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,
- g) w przypadku zastosowania ogrodzenia pełnego od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD-D 1/2 i 4KD-D 1/2 obowiązuje obsadzenie od strony tych ulic pnączami lub zielenią zimozieloną,
- h) wzdłuż zachodniej granicy terenu na odcinku na północ od ul. Baranowskiego oraz północnej granicy terenu, wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3 lit. m,
- i) dla działki nr ew. 19/1 obowiązuje:
- w północnym fragmencie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 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 sąsiaduje od strony wschodniej i północnej z terenami zabudowy zagrodowej oznaczonymi w miejscowym planie miasta Wielunia symbolem RM przez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD-D 1/2 i 4KD-D 1/2 obowiązuje nakaz zagospodarowania o właściwościach tłumiących oddziaływanie akustyczne, wizualne oraz pylenie np. w formie realizacji ogrodzenia żelbetowego typu słupowo-płytowego o minimalnej wysokości 3,0 m, bądź podobnego ogrodzenia o takich właściwościach,
- j) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 4,
- k) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w § 14 pkt 3,
- l) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- m) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- n) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e,

- o) dla fragmentów terenu znajdującego 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,
 - p) 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.),
 - q) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy oraz zakazem zwiększania istniejącego stanu zabudowy (powierzchni i kubatury);
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wyjazdów, obiektów ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej i pozostałej wymienionej w pkt 1 ustala się:
 - maksymalną wysokość zabudowy - 18,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m oraz z zastrzeżeniem zawartym w § 13,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 30°,
 - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,
 - e) dla kolorystyki elewacji ~~wielkokubaturowych~~ obiektów przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowanie bieli (z wyłączeniem złamanej bieli) oraz innych jaskrawych kolorów,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji zaplecza od strony ul. Fabrycznej – ulicy zbiorczej,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w o funkcjach ustalonych w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 20°,

- zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę usług oświaty, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi komercyjne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zielen, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zachowuje się istniejące granice działek stanowiących własność komunalną,
 - b) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 4,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m (nie obejmuje urządzeń technicznych i wentylacyjnych),
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - e) dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** 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 lub w formie samodzielnego obiektu o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi naziemne, podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) drogi wewnętrzne, zieleń towarzyszącą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia - 480 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 18,0 m,
 - kąt położenia granic działek do pasa drogowego – 90°,
 - 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 zagospodarowania,
 - c) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu winno stanowić jednorodny kompleks zabudowy o zróżnicowanej funkcji powiązanej ze sobą pod względem funkcjonalno-przestrzennym (układ wewnętrznej komunikacji kołowej, pieszej, parkingi, zieleń, elementy małej architektury), dopuszcza się zagospodarowanie działki nr ew. 537 w formie odrębnego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - f) dla wyróżnionej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” ustala się:
 - ochronie i zachowaniu podlegają: rozplanowanie, charakter, skala i forma zabudowy, historyczne dominanty i ich ekspozycja,
 - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie młyna - obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, których charakter może mieć negatywny wpływ na walory zabytku (np. ekspozycję) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą naruszać wartości zabytku,
 - obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, a także utrwalania i modernizacji istniejących infrastrukturalnych elementów o kolizyjnej i dysharmonizującej lokalizacji czy formie ~~oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych~~,
 - nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych musi stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącą zabudową historyczną,
 - we frontowej części działki nr ew. 283 dopuszcza się jedynie zabudowę uzupełniającą, pod warunkiem, że jej usytuowanie zapewni minimum 60 % widoczności elewacji budynku młyna z ulicy publicznej, a skala tej zabudowy nie będzie stwarzać konkurencji przestrzennej,
 - g) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych,
 - garaży w formie obiektu integralnie związanego z pozostałą zabudową (wyklucza się pojedyncze garaże),
 - placów parkingowych,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 4,
 - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - k) dla istniejącego ciepłociągu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 1,5 m na każdą stronę, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
 - l) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym

z istniejącymi parametrami tej zabudowy (tj. np. wysokość zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych), zastrzeżeniem zawartym w pkt 4 lit. b,

b) dla obiektu młyna wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:

- przystosowanie do nowej funkcji i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wyjazdów, obiektów ochrony i infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na działce nr ew. 537 – 7,0 m (maksimum dwie kondygnacje naziemne),
 - dla pozostałych działek – 16,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje od strony ul. 18-go Stycznia, dla których obowiązuje podwyższony standard poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
- f) forma architektoniczna projektowanej zabudowy musi stanowić harmonijne uzupełnienie istniejącego obiektu młyna, poprzez nawiązanie do materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detalu tych obiektów,
- g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1, lit. a lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§20. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:

- 1) KD-L – ulica lokalna;
- 2) KD-D – ulica 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) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L 1/2**: północna granica terenu - północna linia rozgraniczająca pokrywająca się z północną granicą działki stanowiącej ul. Wiejską oraz usytuowana w odległości 2,5 m od niej południowa granica terenu;
- 2) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodną ze stanem istniejącym, zmienną: 20,0 - 20,5 m z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Fabryczną,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) jezdnia zakończona placem manewrowym;
- 3) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna: 10,0 – 11,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna: 10,5-11,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) zakończona placem manewrowym.

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§21. 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778):

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UO – 25%;

- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW – 5%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L 1/2, 2KD-D 1/2, 3KD-D 1/2, 4KD-D 1/2 nie określa się stawki procentowej, o której mowa w §21.

§22. Tracą moc ustalenia:

- 1) 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 terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem G.20.P-U oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.19.R, G.40.P-U, 28 KD-L1/2, 30 KD-L1/2 oraz E.11.P-U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą nr XXXII/400/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 4572) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 9UC;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 3P-U.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej