

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU PRZY UL. SIERADZKIEJ 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, październik 2016 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
przy ul. Sieradzkiej 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 XIX/205/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 14 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sieradzkiej w Wieluniu uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sieradzkiej w Wieluniu zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie w skali 1:1000 z wrysem 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 umożliwiających wykorzystanie istniejącej zabudowy dla funkcji mieszkaniowej: wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego z towarzyszącymi usługami z uwzględnieniem eksponowanej lokalizacji przy ulicy stanowiącej jeden z głównych wjazdów do miasta.

§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;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza numer terenu o ustalonym w planie podstawowym przeznaczeniu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **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;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) **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;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **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;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelką działalność 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;

- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 20) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 21) **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 teren o ustalonym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenu;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania;
- 7) dominanta wysokościowa.

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 terenu objętego planem w sposób uwzględniający jego usytuowanie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta - eksponowaną lokalizację przy ul. Sieradzkiej stanowiącej główny wjazd do miasta od strony północnej,
 - b) określenie zasad przekształceń istniejącego zagospodarowania umożliwiające wykorzystanie dla nowej funkcji w dostosowaniu do faktycznych potrzeb z zachowaniem charakteru dominanty wysokościowej;

- 2) ustala się wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,
- 3) 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: 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: 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 określane według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem 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) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Pyszna do Dopływu z Gromadzie” oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) „PLGW650094”, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zawartymi w planie nie nastąpi pogorszenie stanu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Podziemnych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 8) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się teren objęty planem 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 terenu wyodrębnionego 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**: na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.

§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) na obszarze objętym planem nie występują tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego.

§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 terenu zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się go w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu nie ustala się.

§13. Na obszarze objętym planem nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**.

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

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana z przyległej ul. Ciepłowniczej – ulicy klasy zbiorczej;
- 2) dla terenu wyróżnionego w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 2 mieszkania, 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) hotele – 1 stanowisko / 20 łóżek,
 - g) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od b 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 **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie **odprowadzania 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,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania 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,

- c) dla zagospodarowania o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - d) obowiązuje podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - f) 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;
- 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 w zależności od potrzeb z możliwością budowy stacji transformatorowej 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),
 - c) 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 wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej 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;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia 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,

- 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) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych wyłącznie jako doziemnych;
- 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 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. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§16. 1. W granicach obszaru objętego planem wyróżnia się **teren o ustalonym przeznaczeniu**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **1MW**.

2. Dla terenu wyróżnionego na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionego w ust. 1 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.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) mieszkalnictwo zbiorowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) garaże w formie ustalonej planem, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) zielen, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do d obowiązują:
 - minimalna powierzchnia - 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 40,0 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) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego,
 - garaży podziemnych,

- garażu wielopoziomowego w formie obiektu wolnostojącego lub integralnie związanego z pozostałą zabudową (wyklucza się pojedyncze garaże),
- placów parkingowych,
- f) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie charakteru dominanty wysokościowej;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - 43,0 m, z wyłączeniem urządzeń technicznych i wentylacyjnych,
 - dla zabudowy towarzyszącej -12,0 m,
 - 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) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zabudowy w ramach terenu,
 - f) w ramach rozwiązań architektonicznych zabudowy oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje od strony ulic: Sieradzkiej i Ciepłowniczej, 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,
 - g) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomii,
 - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do d lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - lokalizacja poza frontową częścią nieruchomości od strony ul. Ciepłowniczej stanowiącą przedpole istniejącego budynku – fragment terenu pomiędzy północną ścianą budynku a północna linią rozgraniczającą terenu,

- maksymalna wysokość - 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,
- dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§18. 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.): dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW – 5%.

§19. Tracą moc ustalenia 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 części terenu oznaczonego w tym planie symbolem E.6.P – U w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej