

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU PRZY UL. DŁUGOSZA I UL. JAGIEŁŁY W WIELUNIU**

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, październik 2016 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
przy ul. Długosza i ul. Jagiełły 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 z późn. zm.) 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/158/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Długosza i ul. Jagiełły w Wieluniu, Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Długosza i ul. Jagiełły 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 stanowiącym 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 dla funkcji przemysłowo – usługowej w ramach planowanej Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej z uwzględnieniem walorów kulturowych zespołu dawnej cukrowni przy ul. Jagiełły.

§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) **Podstrefie Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej** – należy przez to rozumieć obszar wskazany w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przedmiotowej podstrefy ŁSSE;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) **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;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – 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 kolejny numer terenu w ramach obszaru,
 - 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 zajęta 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) **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 lub ustaleniami zawartymi w niniejszym planie;

- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi i/ 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;
- 17) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 22) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 23) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 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 zieleni izolacyjnej;
- 7) klasyfikacja dróg publicznych;
- 8) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 9) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej.

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 planowanego utworzenia strefy działalności gospodarczej w ramach Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej:
 - a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich przekształceń,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów zieleni naturalnej w sąsiedztwie rzeki Kanału Wieluńskiego spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) zachowanie wartościowych elementów środowiska naturalnego – wartościowych drzew: grupy tui zlokalizowanej w sąsiedztwie budynków dawnej cukrowni (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5P-U), obowiązuje ochrona i zakaz ich likwidacji oraz zakaz podejmowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie działań mogących mieć na nie bezpośredni ujemny wpływ;
 - c) określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
 - d) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach wskazanego w planie terenu zabudowy przemysłowo-usługowej (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6P-U) wzdłuż granicy położonej w bliskim sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej;
- 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) dla części obszaru położonej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) 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, terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji samochodowej oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo – usługowej;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
- 11) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, 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 znajduje się część zespołu dawnej cukrowni „Wieluń” ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, pojedyncze obiekty tj. dom dyrektora oraz budynki fabryki zostały włączone do gminnej ewidencji (w grupie obiekty techniki);
- 3) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2, stanowiących charakterystyczne elementy historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5P-U zawartych w Rozdziale 3 §17 ust. 2 pkt 1 lit. a;
- 4) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochronnej wyróżnionej na rysunku planu - ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującej część zespołu dawnej cukrowni – fabrykę w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5P- U, dla której sformułowano wymogi zawarte w Rozdziale 3, §17 ust. 2 pkt 1 lit. b.

§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) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 2 P-U, 5 P-U, 6 P-U odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) 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**:

- 1) na rysunku planu wyróżnia się granice części obszaru objętego planem wskazanej w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: istniejących linii elektroenergetycznych oraz kanału deszczowego oraz zasady ich zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f oraz §17 ust. 2 pkt 4 lit. b.
- 3) 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) istniejące i projektowane drogi publiczne (KD):
 - ul. Jagiełły – ulicę zbiorczą (Z),
 - ul. Długosza - ulicę lokalną (L) oraz ul. Powstańców Wielkopolskich - ulicę dojazdową (D),
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną (KDW) łączącą ulice Długosza i Jagiełły,
 - c) drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem,

- d) bocznice kolejową linii 181 Oleśnica – Herby Nowe;
- 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: lokalną (L) i wewnętrzną (W) oraz ulicą dojazdową (D), z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (Z);
- 3) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) biura – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 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,
 - c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 3 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:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej 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 **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 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 **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) dla lokalizacji planowanych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie Kanału Wieluńskiego obowiązują przepisy odrębne,
 - 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) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - e) dla terenów, działek oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - f) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - g) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - h) 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,
 - i) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
 - j) 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 układzie 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) 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,
 - f) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. d, e obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - h) 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, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - i) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - j) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy zgodnej z ustaloną w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej 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 rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, a jeżeli 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) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,

b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci,

c) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

e) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U zawarte w §17 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

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 publicznych dróg i dróg wewnętrznych.

§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 przemysłowo - usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 2) urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;
- 5) zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 6) zieleń naturalna oznaczona symbolem **ZN**.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P-U, 5P-U, 6P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę produkcyjną, magazyny, składy, obsługę transportową, 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) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - g) 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 do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 lit. od a do c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 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 nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %,
- e) tereny wchodzi w skład planowanej Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w skład której wchodzi:
 - kompleks 1 – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2P-U,
 - kompleks 2 – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 5P-U, 6 P-U wraz z przyległym terenem 4ZP oraz ulicą oznaczoną symbolem 4KDW,
- f) ze względu na wcześniejszy sposób użytkowania terenu w formie zbiorników wodnych wykorzystywanych w procesie technologicznym dawnej cukrowni sytuowanie i posadowienie zabudowy winno być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków gruntowych,
- g) w ramach zagospodarowania terenu należy uwzględnić oddziaływanie zlokalizowanego przy ul. Długosza 37 zakładu zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- h) w ramach zagospodarowania terenu należy utrzymać właściwe stosunki wodne kierując się zasadą zrównoważonego zarządzania zasobami wodnymi, zmiana charakteru zagospodarowania nie może wpływać negatywnie na dotychczasowe stosunki wodne,
- i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,
- j) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdných - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m,

- dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - k) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - l) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15, z dopuszczeniem wykorzystania własnego ujęcia wody,
 - m) 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.),
 - n) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla budynków, których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 1 lit. b,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, zabudowy usługowej i pozostałej wymienionej w ust.1 obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 40,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych - 0° - 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0° - 30°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość - 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P-U** obowiązuje:

a) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- zabezpieczenie i utrzymanie zabytków w jak najlepszym stanie,
- korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- przystosowanie do nowych funkcji, modernizacja i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektów, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,

b) 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 zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję),
- 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,
- nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy,

c) obowiązuje wkomponowanie w zagospodarowanie terenu grupy wartościowych drzew: tui, dla których obowiązują wymogi ustalone w §7 ust.1 pkt 1 lit. b;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P-U**, **5P-U** oraz **6P-U** (fragment) położonych w zasięgu oznaczonego na rysunku planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 6;

3) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P-U**, **6P-U** położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1ZN i 7ZN obowiązuje:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie maksimum 50% tej powierzchni w formie parkingów z nawierzchnią wykonaną z kształtek wypełnianych trawą lub dla lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej np. związanych z fotowoltaiką,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P-U** w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej z uwzględnieniem istniejącej bocznicy kolejowej oraz wjazdów związanych z obsługą komunikacyjną;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P-U** obowiązują:
 - a) wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g,;
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie istniejącego kanału deszczowego wraz ze strefą ochronną,
 - c) ze względu na położenie w zasięgu terenu, który historycznie podlegał podtopieniom obowiązuje zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i budowlanych uwzględniających powyższe i minimalizujących koszty ewentualnego zalania.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, dojazdy, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące komunalne ujęcie wody pełniące funkcję ujęcia rezerwowego z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, wymiany,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - f) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla budynków, których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę

należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 20°,
- d) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urządzonej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie urządzonej zieleni przyulicznej – trawnika z możliwością nasadzeń krzewów lub drzew, gatunków nawiązujących do sposobu zagospodarowania położonego w bezpośrednim sąsiedztwie, poza obszarem objętym planem, terenu zieleni parkowej współtworzącej zabytkowy kompleks dawnej cukrowni objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%,
- c) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN** i **7ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni naturalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dla fragmentów działek położonych w granicach terenów obowiązuje zagospodarowanie w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek wchodzącymi w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P-U, 6P-U,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%,
- c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni,
- d) dla wszystkich nieruchomości przyległych do rzeki Kanału Wieluńskiego obowiązuje zachowanie wzdłuż kanału ogólnie dostępnego pasa bez dokonywania na nim trwałych naniesień w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, celem zapewnienia dostępu eksploatacyjnego, strefa brzegowa kanału powinna być otwarta, otoczona zielenią,
- e) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

- 1) KD-Z – ulica zbiorcza;
- 2) KD-L – ulica lokalna.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

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

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

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

- 1) ul. Jagiełły: – ulica zbiorcza:

a) północny odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) południowy odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Z1/2**:

- zachodnia linia rozgraniczająca pokrywająca się z zachodnią granicą działki nr ew. 28 – stanowiąca zachodnią granicę terenu,
- wschodnia granica terenu usytuowana w zmiennej odległości od 10,6 m do 15,9 m od zachodniej granicy terenu.

- 2) ul. Długosza – ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2**: fragmenty północnej linii rozgraniczającej usytuowane w odległości od 2,0 m do 5,5 m od północnej granicy działki nr ew. 4/1.

5. Dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m;

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§22. 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 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P-U, 5P-U, 6P-U – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3W, 4ZP, 1ZN, 7ZN, 1KD-Z 1/2, 2KD-Z1/2, 3KD-L1/2, 4KDW nie określa się stawki procentowej, o której mowa w §22.

§23. 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.10.WS oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.6.RŁ, G.13.ZP, G.15.P-U, 26KD-L 1/2 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 10 P-U.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu