**W planie jest to teren oznaczony 2U (w załączeniu rysunek)**

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/465/14**

**RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 5 marca 2014 r.

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

(…)

4)     na obszarze objętym planem obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowi budynek dworca kolejowego Wieluń Dąbrowa przy ul. Kolejowej;

5)     ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 4, wchodzącego w skład zespołu dworca kolejowego, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U zawartych w Rozdziale 3 § 23 ust. 2 pkt 1 lit. h;

(…)

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

1)     przeznaczenie terenów:

a)  usługi komercyjne lub publiczne, jako podstawowe przeznaczenie terenów,

b)  zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c)  sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2)     warunki scalania i podziału nieruchomości:

a)  zachowuje się istniejące granice działki, nieruchomości stanowiącej teren,

b)  ww. warunek nie dotyczy działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3)     warunki zagospodarowania:

a)  dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo - płytowego,

b)  obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 13 pkt 5,

c)  obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,

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

e)  obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu (działki, nieruchomości),

f)   dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 22U, 24U, 43U w przypadku lokalizacji usług oświaty, usług związanych z opieką społeczną lub hospitalizacją obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska odpowiednio dla: terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach;

4)     warunki dla istniejącej zabudowy:

a)  dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b)  w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

–  ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,

–  zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5)     warunki dla projektowanej zabudowy:

a)  obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

b)  dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,

c)  dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,

d)  obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomii,

e)  dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku usługowego lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

–  maksymalna wysokość - 5,0 m,

–  kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,

–  dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

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

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

a)  dopuszcza się wykorzystanie budynku dawnego dworca kolejowego dla potrzeb domu kultury wraz z towarzyszącym, uzupełniającym programem użytkowym,

b)  dopuszcza się wykorzystanie istniejącej zabudowy dla potrzeb obsługi transportu kolejowego,

c)  maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

d)  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15,

e)  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,

f)   minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,

g)  dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

–  maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

–  kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 25º,

**h)  dla budynku wskazanego na rysunku planu i ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:**

**–  w wyniku prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych forma budynku nie może ulec pogorszeniu, obowiązuje zachowanie istotnej dla miejscowej tradycji formy architektonicznej, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,**

**–  obowiązuje prowadzenie wszelkich działań, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektu, np. dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej oraz zmian kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnymi,**

**–  w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;**

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

a)  na działce nr ew. 527/2 dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb przychodni zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem z możliwością łącznego zagospodarowania z działką nr ew. 528/1,

b)  maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni  działki budowlanej,

c)  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,

d)  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,

e)  minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%,

f)   dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

–  maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,

–  kąt nachylania połaci dachowych - 15º- 40º,

g)  dla działki nr ew. 528/1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy jednorodzinnej, obowiązują wówczas warunki ustalone w § 18;

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

a)  dopuszcza się zagospodarowanie w formie obiektu usług zdrowia z uzupełniającą funkcją mieszkalną,

b)  maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

c)  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,

d)  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,

e)  minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

f)   maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,

g)  kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 15º ze wskazaniem stosowania dachów płaskich jako nawiązania do formy dachów sąsiednich budynków,

h)  w przypadku realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 lit. a, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4)     dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41U ustala się:

a)  zagospodarowanie w formie obiektu handlowego wraz z niezbędnym zapleczem,

b)  maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,

c)  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,

d)  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,

e)  minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

f)   maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m (nie obejmuje urządzeń technicznych i wentylacyjnych), dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów technicznych lub związanych z reklamą o 20%,

g)  kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 10º,

h)  teren nie podlega ochronie akustycznej;

5)     dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43U ustala się:

a)  dopuszcza się lokalizację usług zdrowia - ośrodka terapii uzależnień wraz z towarzyszącymi parkingami, zielenią,

b)  w ramach zagospodarowania terenu obowiązuje zachowanie istniejącego rowu otwartego,

c)  maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

d)  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15,

e)  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35,

f)   minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

g)  maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,

h)  kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 15º.

(…)