

Nazwa opracowania:

**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

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

Współpraca: **inż. Joanna Grzelak**

Łódź, lipiec 2017 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w obszarze miasta Wielunia**

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 2017 r. poz. 1073) 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 z późn.zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/231/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia 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 związanych z gospodarką ściekową miasta oraz produkcją energii elektrycznej i ciepłej w ramach planowanej biogazowni przemysłowej w obszarze położonym przy ul. Błońskiej w Wieluniu.

§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) **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;
- 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, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, z uwzględnieniem powierzchni rzutów paneli fotowoltaicznych na powierzchnię terenu;
- 11) **minimalnej i maksymalnej 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) **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;
- 14) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, o której mowa w przepisach odrębnych, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 15) **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: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 20) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 21) **biogazowni przemysłowej (rolniczo – utylizacyjnej)** – należy przez to rozumieć zespół instalacji służących do produkcji biogazu wykorzystujących jako wsad do procesu fermentacji zróżnicowane surowce: pozostałości produkcyjne z przemysłu mięsnego, rolno-spożywczego, osadów ściekowych z oczyszczalni ścieków oraz odpady spożywcze; na zespół instalacji biogazowni składają się m.in. obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty budowlane wraz z urządzeniami i infrastrukturą niezbędną do obsługi procesu technologicznego;
- 22) **zbiornikach do magazynowania pofermentu (produktów pofermentacyjnych)** – należy przez to rozumieć zbiorniki na płynne produkty powstałe w wyniku procesu fermentacji towarzyszącej produkcji biogazu;
- 23) **oczyszczalni ścieków** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń technologicznych do usuwania zanieczyszczeń ze ścieków wraz z obiektami pomocniczymi niezbędnymi do obsługi procesu oczyszczania ścieków;
- 24) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 25) **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;
- 7) klasyfikacja dróg;
- 8) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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 dzielnicy działalności gospodarczej w rejonie torów kolejowych, ul. Sieradzkiej:
 - a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich zachowania z dopuszczeniem przekształceń,
 - b) dla terenu przeznaczonego do urbanizacji określa się zasady i warunki 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 na rysunku planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 E,C strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - c) wyznaczenie na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K oraz 3E,C strefy zieleni w sąsiedztwie rzeki Kanału Wieluńskiego spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,

- 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) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji; zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) dla biogazowni przemysłowej lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 E,C obowiązuje:
 - a) wyposażenie instalacji biogazowni w urządzenia ograniczające emisję odorów do powietrza,
 - b) zastosowanie przy budowie biogazowni nowoczesnych rozwiązań technologicznych i technicznych (np. kogeneracji) spełniających wymogi tzw. najlepszej dostępnej techniki BAT,
 - c) rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład instalacji biogazowni muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie trwałości budowli, bezpieczeństwa pożarowego i zabezpieczenia przed wybuchem, higieny i zdrowia wynikające z przepisów odrębnych,
 - d) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) magazynowanie i przygotowywanie substratów w obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, a pofermentu w zbiornikach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, z izolacją wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
 - f) realizacja i eksploatacja biogazowni wymaga prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych oraz zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla terenów zabudowy.

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 zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują 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) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowi teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD – D1/2 i wydzielony 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 (własność komunalna) oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§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 wyznacza się strefę ochronną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f.;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 E,C oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §18;
- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 40,0 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 obszaru realizowana będzie poprzez drogę publiczną - ul. Błońską;
- 2) 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 – 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 2 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;

- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenu zakładowej oczyszczalni ścieków, 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 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) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K, 2K, 3E,C obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rzeki Kanał Wieluński w celu umożliwienia jego prawidłowej eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych 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, lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działek budowlanych,
 - 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, dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód w procesie technologicznym biogazowni,
 - g) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, dopuszcza się budowę nowych fragmentów sieci

elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz stacji transformatorowych 15 kV w zależności od potrzeb,

- b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, 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 średniego napięcia 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 prostopadłe 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 sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 7,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- i) 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,
- j) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni;

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

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła, z wykorzystaniem energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni lub innych 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 dostarczany w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu powstającego w procesie technologicznym biogazowni oraz budowę sieci i urządzeń związanych z przesyłem tego gazu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w §17, §18 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 dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

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

- 1) urządzenia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**;
- 2) urządzenia elektroenergetyki, ciepłownictwa oznaczone symbolem **E, C**;
- 3) wody śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 5) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

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

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1 pkt 4 i 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K, 2K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki ściekowej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zieleni urządzone, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie: miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2K** oraz zakładowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1K** z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy w zależności od potrzeb,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,

- f) w zagospodarowaniu obowiązuje uwzględnienie istniejących kolektorów sanitarnych doprowadzających ścieki sanitarne oraz kolektorów deszczowych odprowadzających oczyszczone ścieki do rzeki Kanał Wieluński,
- g) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej, z zastrzeżeniem zawartym w §15 ust.1 pkt 3 lit. b,
- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. f,
- i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 2,
- j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- l) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym według przepisów odrębnych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla budynków, obiektów ściśle związanych z technologią dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej 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 wymienionej w pkt 1 lit. a, b ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z wyłączeniem: obiektów ściśle związanych z technologią, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, nie dotyczy budowli związanych z technologią,
 - c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firmy.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3 E,C** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia elektroenergetyki, ciepłownictwa w formie biogazowni przemysłowej służącej do wytwarzania i przesyłu energii elektrycznej i/lub biogazu (biometanu) i/lub energii cieplnej wraz z niezbędnym do jej obsługi zapleczem technicznym, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne związane z funkcjonowaniem biogazowni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) place manewrowe, składowe, parkingi, magazyny, wiaty związane z funkcjonowaniem biogazowni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zabudowę produkcyjno-usługową, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- e) inne odnawialne źródła energii, np. panele fotowoltaiczne, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) zieleni urządzona, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) dla przeznaczenia wymienionego w pkt 1 lit. a ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - b) wokół instalacji służącej do produkcji biogazu obowiązuje ustalenie strefy bezpieczeństwa dostosowanej do parametrów budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład tej instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, zasięg tej strefy musi się zawierać w strefie, o której mowa w pkt 3 lit. a,
 - c) dla lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład instalacji biogazowni tj. zbiorniki do magazynowania pofermentu, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu obowiązuje uwzględnienie odległości, w tym względem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni terenu,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 2,
 - i) odległości stanowisk postojowych – miejsc do parkowania od instalacji służącej do produkcji biogazu muszą wynosić co najmniej 10,0 m,
 - j) dopuszcza się wydzielanie 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 połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z ul. Błońską położoną poza obszarem objętym planem,
 - k) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej, z zastrzeżeniem zawartym w §15 ust.1, pkt 3 lit. b,
 - l) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - m) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - n) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym według przepisów odrębnych;

- 4) 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) maksymalna moc biogazowni - 1,5 MWe;
 - c) dla zabudowy o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m z wyłączeniem: obiektów i urządzeń ściśle związanych z technologią produkcyjną, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 25,0m oraz elementów instalacji odgromowej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 50,0m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, nie dotyczy budowli związanych z technologią produkcji np. silosów,
 - d) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0 ° do 20°;
- 5) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firmy.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie – rzekę Kanał Wieluński,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z gospodarką wodną,
 - c) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym według przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§20. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – fragment placu manewrowego na zakończeniu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-D 1/2**, dla której ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zachodnią linię rozgraniczającą pokrywającą się z wschodnią granicą działki nr ew. 91/4;
- 3) wschodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w odległości od 4,8 m do 8,3 m od zachodniej linii rozgraniczającej, o której mowa w ust. 1 pkt 2;

4) obowiązek lokalizacji sieci infrastruktury na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej - dojazdu gospodarczego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW - Go**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) komunikacja, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m;

3) obowiązek lokalizacji sieci infrastruktury 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 2017 r. poz. 1073):

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 E,C – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K, 2K, 4WS, 1KD-D1/2, 2KDW-Go nie określa się stawki procentowej.

§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 terenów oznaczonych na rysunkach tego planu symbolami: F.8.K, F.10.K;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/139/11 z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. poz. 7) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem F.9.SU;

§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 w Wieluniu