

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH  
TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca:      **Urząd Miejski w Wieluniu**

Autorzy:

**dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4  
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**dr 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 2017 r.

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
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 XXXIV/340/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb:

- 1) przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania - zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej;
- 2) realizacji zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

**§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 zasadniczej w skali 1: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 6 wraz z legendą rysunku planu;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek w skali 1: 1000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
  - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
  - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 15) **strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – 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;
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon,

schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **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;
- 20) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 21) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 23) **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;
- 24) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 25) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 26) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 27) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;

- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) budynek objęty ochroną w planie – dobro kultury współczesnej;
- 9) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 10) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej;
- 11) strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania dla projektowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy szpitalu.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§6.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz określenie warunków intensyfikacji ich zagospodarowania w sposób zapewniający 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) wyznacza się teren zieleni urządzonej w formie ogólnodostępnego skweru – teren 8ZP z obowiązkiem wykorzystania istniejących zadrzewień;
- 2) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 6) ze względu na położenie obszaru w 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;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
  - 8) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 9) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej 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;
  - 10) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

**§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt uznany za dobro kultury współczesnej stanowi Sąd Rejonowy zlokalizowany przy Placu Jagiellońskim 1, 1987 – 1992;
- 3) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:
  - a) dom, ul. POW 4, pocz. XX w., mur.,
  - b) dom, ul. POW 6, pocz. XX w., mur.,
  - c) dom, ul. Staszica 3, 1933 r., mur.,
  - d) dom, ul. Staszica 4, pocz. XX w., mur.,
  - e) dom, ul. 18-tego Stycznia 5, lata 20-te XX w., mur.,
  - f) dom, ul. 18-tego Stycznia 9, 1935 r., mur.;
- 4) ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 2, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U zawartych w Rozdziale 3, §20 ust. 2 pkt 1 lit. a;

- 5) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 3, będących charakterystycznym elementem historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MŚ i 5MŚ zawartych w Rozdziale 3, §17 ust. 1 pkt 4 lit. e.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) oraz ZP (teren zieleni urządzonej) 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) kąt nachylenia połaci dachowych.

**§11.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P-U, 3U, 7U, 10U, 11U, 13U/MN, 14MW odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 strefy ochronne od istniejących sieci infrastruktury technicznej: kanału deszczowego i linii elektroenergetycznej oraz zasady ich zagospodarowania zawarte odpowiednio w §15 ust. 1 pkt 3 lit. i oraz §15 pkt 4 lit. d, e, f;
- 2) na części obszaru objętego planem ze względu na planowane lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych, zgodnie z opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych „Polconsult” sp. z o. o. „Koncepcją lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy Szpitalu w Wieluniu” w jego sąsiedztwie:
  - a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:
    - płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wzlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
    - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,
  - b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 2 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:
    - strefa „I” – od rzędnej istniejącego poziomu płyty lądowiska w m n.p.m. do wysokości 200 m n.p.m.,
    - strefa „II” – od wysokości 200 m n.p.m. do wysokości 210 m n.p.m.,
    - strefa „III” – od wysokości 210 m n.p.m. do wysokości 230 m n.p.m.,
    - strefa „IV” - od wysokości 230 m n.p.m. do wysokości 250 m n.p.m.,
    - strefa „V” - od wysokości 250 m n.p.m. do wysokości 270 m n.p.m.,
  - c) w strefach, o których mowa w pkt 2 lit. b obowiązuje:
    - likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższych usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
    - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w pkt 2 lit. c, tiret pierwsze;
- 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) układ uliczno-drogowy, w tym:
    - ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,



- ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), ciągi pieszo-jezdne (Y) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
  - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych miejskich i podmiejskich;
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) i ulicami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo – jezdny (Y), drogami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorowymi (Z);
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do:
- a) drogi wojewódzkiej nr 481 – ul. Warszawskiej,
  - b) drogi wojewódzkiej nr 486 – ul. 18- go Stycznia,
  - c) do czasu realizacji obwodnic dróg wymienionych w pkt 3 lit. a, b i zmiany ich klasyfikacji:
    - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tych dróg dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
    - obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
  - e) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) przedszkola i żłobki – 4 stanowiska na 100 dzieci,
  - h) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
    - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
    - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
  - k) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od c do i obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

- 5) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się.

**§15. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków 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 przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
  - b) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
  - c) dla wszystkich nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych – rzeki Kanał Wieluński obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rzeki w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – rowów melioracyjnych w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji,
  - e) 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,
  - f) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

- g) dla terenów, działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
  - h) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
  - i) dla istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), dla której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
  - j) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
  - k) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, 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 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,
  - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:
    - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
  - f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,

- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się 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,
  - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - i) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 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/i z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne niezwiązane z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych,
  - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
  - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie zgodne z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
  - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z projektowanej sieci,
  - c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
  - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych wyłącznie na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem P-U;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:

- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
  - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
- b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

**§16. 1. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:**

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 6, których lokalizację w mieście przedstawiono na wyrzysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;
- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o następującym podstawowym przeznaczeniu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem **MŚ**,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**,
  - c) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**,
  - d) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**,
  - e) zabudowa przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**,
  - f) zieleń urządzonej oznaczona symbolem **ZP**,
  - g) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. od a do f 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 lit. g formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MŚ, 5MŚ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną śródmiejską, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
  - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej lub drogi wewnętrznej) – 30 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje 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 – 0,6,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),
  - e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
    - garaży w formie, o której mowa w pkt 5 lit. j,
    - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
    - placów parkingowych,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5,
  - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

- i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, w przypadku lokalizacji usług oświaty obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla: terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowana jest dostosowaniem do wymogów planu; do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni),
- c) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- d) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
  - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
  - zakaz zmiany gabarytów oraz proporcji dachów i elewacji w tym otworów okiennych i drzwiowych budynków powstałych przed 1950 r.,
- e) dla wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:
- zabezpieczenie i utrzymanie zabytku w jak najlepszym stanie,
  - korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
  - zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów),
  - przystosowanie do nowych funkcji i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
  - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,

- dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów i odtworzenia zniszczonych przynależności,
- zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe,
- dopuszcza się rozbiórkę obiektu, ale wyłącznie w sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną lub stwierdzenia złego stanu technicznego;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się sytuowanie dodatkowej zabudowy w głębi działki pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt 3 i ust. 2,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, wskazana jest dobudowa do zabudowy zlokalizowanej w granicach działki, jeśli taka zabudowa już istnieje,
- d) obowiązuje minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 8,0 m do najwyższego punktu dachu,
- e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym do ulicy, w miejscach gdzie historyczna zabudowa miała układ kalenicowy i gdzie pozostała ona czytelna,
- f) obowiązuje zakaz stosowania do pokrycia wierzchniego dachów papy asfaltowej i smołowej (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- g) obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki dachów oraz elewacji,
- h) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej obowiązuje:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, tj. minimum 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe, maksimum 4 kondygnacje,
  - kąt pochylenia połaci dachowych 0° – 30°,
  - dopuszcza się lokalizację usług, handlu, biur w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,
- i) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, dla których obowiązuje:
  - maksymalna wysokość – 10,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych 0°–30°,
- j) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:
  - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub integralnie z nim związanych, bądź sytuowanych w granicy działki z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada, jeśli taka zabudowa istnieje,



- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 20° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
- k) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
  - maksymalna wysokość - 5,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych 0°-20°,
- l) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MŚ** ustala się: dla wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 4 lit. e obowiązują do czasu zapewnienia normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających ul. 18-go Stycznia - zgodnie z północną linią rozgraniczającą ustaloną na rysunku planu, dla potrzeb realizacji ustalonego planem terenu ulicy oznaczonej symbolem 1KD–G(Z) 1/2 dopuszcza się rozbiórkę ww. obiektów z możliwością ich translokacji;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MŚ** wzdłuż ulic: POW oraz Staszica obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie zwartych pierzei.

**§18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MW, 14MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) garaże, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) zieleni, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
  - b) warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MW** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 1 lit a, b, dla terenu oznaczonego na rysunku planu

symbolem **14MW** ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
  - garaży wbudowanych w bryły budynków,
  - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
  - placów parkingowych,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5,
- c) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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 istniejących budynków wymienionych w pkt 4 lit. a mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu zabudowy, w tym:
  - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
  - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegających od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,
- c) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych, dla których obowiązuje:
  - maksymalna wysokość – 10,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°30°,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
  - maksymalna wysokość – 5,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,

- e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MW** ustala się:
  - a) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, drogi wewnętrznej) – 30 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 40° – 90°,
  - b) warunki ustalone w ust. 2 pkt 1 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - h) kąt pochylenia połaci dachowych – 0° – 20°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MW** ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, tj. 5 kondygnacji,
  - f) kąt pochylenia połaci dachowych – 0° – 30°.

**§19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U/MN, 12U/MN, 13U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, będącą uzupełnieniem funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) parkingi, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U/MN**, **12U/MN** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 1 lit. a, b i pkt 2 lit. a, b, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U/MN** ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5,
  - b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, 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,
  - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
  - c) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KD-GP (Z1/4), KD- Z1/2 obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic,
  - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
  - e) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie obiektów wolnostojących,
  - f) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, z zastrzeżeniem w ust. 2 pkt 1 lit. g,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°,
  - g) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
  - h) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),

- i) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- j) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie jako wbudowanych w bryłę budynku lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego, bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 20° - 35° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

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

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

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
  - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, ulicy wewnętrznej) – 25,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90°,
- b) warunki ustalone w ust. 2 pkt 1 lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- g) dla zabudowy usługowej maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 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;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U/MN** ustala się:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, ulicy wewnętrznej) – 25,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90°,
- b) warunki ustalone w ust. 2 pkt 2 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane drogi wewnętrzne, powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- e) dla części terenu obowiązują wymogi wynikające z planowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy Szpitalu w Wieluniu ustalone w §13 pkt 2,
- f) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu.

**§20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 6U, 7U, 10U, 11U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zieleni, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 2 lit. a, b, dla pozostałych terenów ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncze nieruchomości – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5 oraz w §20 ust. 2 pkt 3 lit. g,
- b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

- d) tereny nie podlegają ochronie akustycznej, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7U** i **10U**, dla których w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 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) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
  - c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
  - d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-G(Z) oraz KD-Z, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac, dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:
- a) w związku z uznaniem budynku sądu rejonowego za dobro kultury współczesnej obowiązuje:
    - korzystanie z obiektu w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
    - zachowanie budynku oraz ochrona jego formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
    - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,
    - zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°– 30°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi) – 30,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90°,
  - b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych 0°-20°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się:
- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wraz z garażami w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki,
  - g) w ramach zapewnienia miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie parkowania w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD-D 1/2,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych 0°– 25°;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U** ustala się:
- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wraz z garażami w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,



- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych 0°– 25°;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych 0°-15°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), składy, magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
  - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej, drogi wewnętrznej) – 25,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1000 mm, dla której warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w minimalnej liczbie ustalonej w §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5,
  - g) 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-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
    - dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z wskazaną na rysunku planu drogą publiczną dojazdową lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
  - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - j) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę 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 produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej i pozostałej wymienionej w pkt 1 ustala się:
    - 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 obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
    - kąt pochylenia połaci dachowych – 0° - 30°,
  - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu,
  - e) dla kolorystyki elewacji wielkokubaturowych obiektów przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowanie bieli (z wyłączeniem złamanej bieli) oraz innych jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla firmy,

f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:

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

**§22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleni urządzonej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) urządzenia sportowo – rekreacyjne, np. plac zabaw, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie skweru,
  - b) obowiązują jednolite elementy wyposażenia, tj. oświetlenie, utwardzone nawierzchnie, elementy małej architektury,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych, np. kiosków,
  - e) obowiązuje wykorzystanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem wycinki w miejscach kolizyjnych z projektowanym zagospodarowaniem,
  - f) teren nie podlega ochronie akustycznej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego**

**§23.** 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-G(Z)** – ulica główna (docelowo zbiorcza);
- 2) **KD-Z** – ulica zbiorcza;
- 3) **KD-L** – ulica lokalna;
- 4) **KD-D** – ulica dojazdowa;
- 5) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny;
- 6) **KD-X** – ciąg pieszy.

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

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

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) ul. 18 – go Stycznia (obecnie droga wojewódzka nr 486):

- a) do czasu realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 45 utrzymuje się stan istniejący drogi – **1KD-G 1/2**,
- b) docelowo po realizacji obwodnicy – **1KD-Z 1/2**:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) ul. Ciepłownicza - ulica zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-Z 1/4**: zachodnia linia rozgraniczająca usytuowana w odległości maksymalnie 6,0 m od wschodniej granicy obszaru;
- 3) Plac Jagielloński, ul. POW - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,8 m do 13,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) ul. Kilińskiego - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,5 m do 13,5 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 5) ul. Głęboka – na odcinku od ul. Placu Jagiellońskiego do ul. Popiełuszki - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 6) ul. Głęboka – na odcinku od ul. Popiełuszki w kierunku wschodnim - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) zakończona placem manewrowym o wymiarach 30,0 m x 25,0 m;
- 7) ul. Staszica - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11,5 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) zakończona placem manewrowym o wymiarach zgodnych z ustaleniami planu, o którym mowa w § 25 pkt 2, tj. maksymalnie 19,0 m x 16,8 m;
- 8) ul. Zacisze – ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,0 m do 13,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach wg stanu istniejącego, tj. 18,0 m x 14,3 m;
- 9) ul. Wendta - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 13,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 10) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **10KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;
- 11) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **11KD-X**: szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m.

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

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§24.** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MŚ – 5%,
  - b) MW – 5 %,
  - c) U/MN – 10%,
  - d) U – 25%,
  - e) P-U – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G(Z), KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Y, KD-X nie określa się stawki procentowej.

**§25.** 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 rysunku tego planu symbolami: E.21.MN/RO, D.50.MN2 oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.52.P-U, I.1.MN1, KD-Y, 8KD- Z 1/4, KD-D 1/2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe-Wieluń zatwierdzonego Uchwałą nr X/113/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 302, poz. 3057) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 04MW-S, 03E, 09KD-D, 10KD-D oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 01KD-G, 01KD-Z, 01KD-L, 08KD-D, w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmującego następujące obszary: obszar nr 1 – teren w rejonie ulic: Częstochowskiej, Polnej i Granicznej, obszar nr 2 – teren w rejonie składowiska „Ruda”, obszar nr 3 – teren w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, św. Barbary i Zielonej zatwierdzonego Uchwałą nr XII/122/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 października 2011 r. i Uchwałą nr XIV/162/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 413 poz. 4716 i 4717) dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami 3.3MN, 3.10KPJ w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;

- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7) dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem: I.4.MW, J.15.MW w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą nr XXI/224/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069) dla terenu oznaczonego w tym planie symbolem: 4P-U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

**§26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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