

**Przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej jest tekst projektu planu zaznaczony czcionką koloru pomarańczowego, obejmujący zmiany wynikające z rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Wielunia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz ponowienia czynności formalnych**

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH  
TERENÓW 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:      **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

**inż. Joanna Grzelak (do grudnia 2017 r.)**

Łódź, marzec 2018 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXIV/255/16 Rady Miejskiej Wielunia z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/339/17 z dnia 15 lutego 2017 r., uchwała 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 sytuacyjno-wysokościowej 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 wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia, których 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;
- 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na który składają się:
  - a) załącznik nr 1.1 – obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi liczbami od 1 do 12,
  - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi liczbami od 13 do 18,
  - c) załącznik nr 1.3 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 19 do 21 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 planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 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) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 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 ustaleniami zawartymi w planie;
- 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) **tunelach, blokach foliowych** – należy przez to rozumieć obiekty nietrwałe, oparte na fundamentach punktowych, o lekkiej konstrukcji szkieletowej, związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej;
- 26) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

27) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

28) **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 przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) szczególnie eksponowana elewacja;
- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) strefa zieleni;
- 10) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 12) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 13) strefa ochronna od sieci infrastruktury technicznej;
- 14) strefa ochronna od cmentarza;
- 15) strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od projektowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych.

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:
  - a) dla terenów zainwestowanych w całości lub części określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,

- b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
  - a) wyznaczenie na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15P-U, 16 MN2, 17MN1 strefy zieleni w sąsiedztwie rzeki Kanał Wieluński spełniającego rolę odbiornika wód opadowych,
  - b) wyznaczenie strefy zieleni w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U wzdłuż istniejącego rowu oraz 16MN2 z obowiązkiem zachowania istniejącego skupiska drzew,
  - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem 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;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo – usługowej (P-U), dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;

- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:

1.	ul. Św. Barbary 46	dom murowany, lata 20-te XX w.,
2.	ul. Krótka 1	dom murowany, lata 30-te XX w.,
3.	ul. 18-go Stycznia 34	dom murowany, kon. XIX w.,
4.	ul. Krótka 5	dom murowany, 1920 r.,
5.	ul. Krótka 11	dom murowany, 1924 r.,
6.	ul. Krótka 13	dom murowany, 1923 r.,
7.	ul. Krótka 17	dom murowany, 1890 r.,
8.	ul. Częstochowska 27	dom,
9.	ul. Częstochowska 29	dom;

- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2, będących charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy obowiązuje:
  - a) zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
  - b) zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów), z dopuszczeniem rozbiórki obiektu, ale wyłącznie w sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną lub całkowitego zniszczenia,
  - c) 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,

- d) zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,
  - e) dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów i odtworzenia zniszczonych przynależności,
  - f) zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe;
- 4) dla poszczególnych terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 ustala się ich położenie w strefach ochrony konserwatorskiej, których granice znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium:
- a) strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmującej układ przestrzenny Starego Miasta,
  - b) strefie ochrony archeologicznej „W”, obejmującej obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta oraz tereny zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
  - c) strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obejmującej najbliższe zaplecze historycznego zespołu miejskiego Wielunia;
- 5) w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MŚ ustala się dodatkową formę ochrony w postaci strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej - historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującej tereny poza obrębem Starego Miasta;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt 4 i 5 obowiązują następujące wymagania:
- a) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”:
    - adaptacja i ochrona zachowanych, historycznych, podziałów własnościowych,
    - ochrona zwartej, pierzejowego charakteru, skali i architektury istniejącej zabudowy,
    - ochrona obiektów i budynków wpisanych do ewidencji gminnej,
    - modernizowana i nowa zabudowa winna nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak aby tworzyły jednorodne zespoły urbanistyczne,
  - b) w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”:
    - ochronie i zachowaniu podlegają: rozplanowanie, charakter, skala i forma zabudowy,
    - obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy oraz układu kalenicowego,
    - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję),



- obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
  - nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy,
  - utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy,
  - zachowanie istniejącej skali zabudowy i układu kalenicowego,
- c) w strefie ochrony archeologicznej „W”:
- dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,
  - określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
  - dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowo odkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”: w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych związanych z prowadzoną inwestycją w formie nadzorów.

**§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) i 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) minimalną i maksymalną 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) dopuszcza scalenia i podziały zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

**§13.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od cmentarza, dla której sformułowano wymogi w rozdziale 3 § 22 ust. 2 pkt 2 lit. a;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: istniejącego kolektora sanitarnego, rurociągu zlokalizowanego na rzece Kanał Wieluński, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady ich zagospodarowania zawarte odpowiednio w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. i oraz pkt 4 lit. f, g, h;
- 3) dla terenów położonych w obrębie strefy ochronnej urządzeń pomiarowych ustanowionej decyzją Starostwa Powiatowego dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45:
  - a) w promieniu 30 – 100 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę wyłącznie w formie wolno stojącej oraz roślinność w formie pojedynczych nasadzeń,
  - b) w promieniu 100 – 300 m od urządzeń pomiarowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną parterową i piętrową,
  - c) w promieniu 300 – 500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów;
- 4) na części terenów objętych 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 4 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:

- 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.,
  - strefa „VI” – od wysokości 270 m n. p. m. do wysokości 290 m n. p. m.,
- c) w strefach, o których mowa w pkt 4 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 4 lit. c, tiret pierwsze;
- 5) 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 – jezdnymi, drogami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do:
  - a) dróg krajowych:
    - nr 43 – ulicy Częstochowskiej,
    - nr 45 – ulicy Kopernika i 3-go Maja,
  - b) dróg wojewódzkich:
    - nr 486 – 18 Stycznia,
    - nr 481 – ul. Warszawskiej,
  - c) do czasu realizacji obwodnic dróg wymienionych w pkt 3 lit. a i 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 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - c) obiekty usługowe, w tym handlowe – 15 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
  - 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;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 39MN2, ~~13-U/MN~~, 28U/MN, 8U **ze względu na istniejące uwarunkowania**, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się, **obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.**

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenie 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 **odprowadzanie ścieków sanitarnych** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
  - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
  - d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,
  - e) dla istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej 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), **w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;**
- 3) w zakresie **odprowadzanie 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 rurociągu zlokalizowanego na rzece Kanał Wieluński 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 prostopadłe do osi), **w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów,**
  - 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,
  - l) w przypadku stwierdzenia na obszarach objętych planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
  - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
  - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
  - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnątrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - f) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują wyróżnione na rysunku planu strefy ochronne – 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,
  - g) w strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 pkt 4 lit. f obowiązuje:

- zakaz lokalizacji 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,
- h) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
- i) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (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 **zaopatrzenie 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 nadziemnych 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 liczbami od **1** do **21**, których lokalizację na terenie miasta przedstawiono na wyrysie 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 o następującym podstawowym przeznaczeniu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem **MŚ**,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
    - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem **MN1**,
    - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie zespołów o niejednorodnym zagospodarowaniu oznaczone symbolem **MN2**,
  - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gospodarstwami ogrodniczymi oznaczona symbolem **MN/RO**,
  - e) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**,
  - f) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**,



- g) zabudowa przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**,
- h) **zieleń urządzona oznaczona symbolem Z**,
- i) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**,
- j) śródlądowe wody powierzchniowe oznaczone symbolem **WS**,
- k) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. od a do i 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 dróg i ciągów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. j formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3**

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

**§17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MŚ, 9MŚ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową śródmiejską, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) 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,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 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 pkt 5,
  - b) obowiązują warunki w zakresie 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 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) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w ust. 1 pkt 4 lit. a, b 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.;
- 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 oraz 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,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym do ulicy, w miejscach gdzie historyczna zabudowa miała układ kalenicowy i gdzie pozostała ona czytelna,
  - f) obowiązują dachy o kącie nachylenia zgodnym z ustaleniami w ust. 2, z dopuszczeniem dachów mansardowych oraz nachyleniami zharmonizowanymi z dachami budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie, z zakazem 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 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 dobudowy do zabudowy o podobnym lub innym przeznaczeniu na działce sąsiada, jeśli taka zabudowa już 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 25° – 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,

- i) 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°,
- j) 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 **7MŚ** ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit. c,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 40°,
  - h) projektowana zabudowa wzdłuż ul. Reformackiej winna mieć charakter zwartej pierzei,
  - i) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu dominanty przestrzennej – akcentowanego narożnika np. w formie wykusza, charakterystycznego dachu;
- 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MŚ** ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronny konserwatorskiej „B” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit b,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych – 30° - 40°,
  - h) zabudowa wzdłuż ulic Kopernika i św. Barbary winna mieć charakter zwartych pierzei,
  - i) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku szczególnie eksponowanej elewacji.

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) parkingi, garaże, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, zieleni, jako dopuszczalne 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 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 33,0 m,
    - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
    - garaży wbudowanych w bryły budynków,
    - garaży podziemnych,
    - placów parkingowych,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
  - 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;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
  - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej,
- minimalna wysokość zabudowy – 10,0 m, maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 25°- 40°,
- dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
  - maksymalna wysokość – 5,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,
- obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17MN1**, **18MN1**, **19MN1**, **30MN1**, **32MN1**, **33MN1**, **34MN1**, **35MN1**, **36MN1**, **40MN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie określonej w ust.2, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, 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,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
  - minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18MN1**, **34MN1** – nie ustala się, **17MN1**, **35MN1**, **36MN1**, **40MN1** – 850 m<sup>2</sup>, **19MN1**, **30MN1**– 600 m<sup>2</sup>, **32MN1**– 250 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 5 lit. g – 700 m<sup>2</sup>, **33MN1** – 250 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **18MN1**, **34MN1** – nie ustala się, **17MN1**– 40,0 m,

**19MN1, 40MN1** – 18,0 m, **30MN1**– 25,0 m, **32MN1**- 6,0 m, z zastrzeżeniem ustalenia w ust.  
2 pkt 5 lit. g – 18,0 m, **33MN1** - 6,0 m, **35MN1, 36MN1** - 20,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18MN1, 34MN1** – nie ustala się, dla oznaczonych na rysunku symbolami: **17MN1, 19MN1, 30MN1, 32MN1, 33MN1, 35MN1, 36MN1, 40MN1** - 80° – 90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit.: a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) dla budynków, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
  - c) 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),
  - d) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; 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,
- e) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
  - f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. f w granicy działki, a w przypadku już istniejącej we wspólnej granicy zabudowy o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada obowiązuje dobudowa do tego budynku,
  - h) 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  $25^{\circ} - 40^{\circ}$  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,
  - i) 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 altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m,
  - j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych  $0^{\circ} - 20^{\circ}$ ,
  - k) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, 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 **17MN1** ustala się:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) dla fragmentu terenu położonego wzdłuż rzeki Kanał Wieluński pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu obowiązuje:
    - zagospodarowanie w formie zieleni,
    - zakaz stosowania nawierzchni utwardzonych,
    - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się niwelacji terenu oraz realizacji sztucznych nasypów,
    - ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 3 lit. c,

- g) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit.: f, g z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu położonego w obrębie stref ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowisko dla śmigłowców sanitarnych obowiązuje uwzględnienie wymogów zawartych w §13 pkt 4,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, kierunek kalenicy taki sam jak w budynku na działce nr ew. 265;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniacza,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu położonego w obrębie stref ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowisko dla śmigłowców sanitarnych obowiązuje uwzględnienie wymogów zawartych w §13 pkt 4,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,



- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, główne kalenice dachów równoległe do ulicy oznaczonej symbolem 1KD-D1/2;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32MN1** i **33MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowa, **z zastrzeżeniem zawartym w lit. g,**
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) **dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej; w odniesieniu do całego terenu, obowiązują wówczas:**
    - **maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,**
    - **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,**
    - **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,**
    - **minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,**
    - **maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe;**
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN1**, **35MN1**, **36MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 25% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - 0,1 – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 0,2 – dla zabudowy bliźniaczej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - 0,3 – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 0,7 – dla zabudowy bliźniaczej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 1200 m<sup>2</sup>,
    - 45 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 750-1200 m<sup>2</sup>,

- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
  - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34MN1** dopuszcza się łączne zagospodarowanie w ramach nieruchomości, tj. razem z sąsiednią działką położoną poza obszarem objętym planem,
  - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MN1**: istniejące garaże stanowią tymczasowe zagospodarowanie, dla którego obowiązuje zakaz utrwalania, tj. ich przebudowy, rozbudowy;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN2, 14MN2, 16MN2, 23MN2, 24MN2, 27MN2, 39MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie określonej w ust. 2, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) 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,
  - c) 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 ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **5MN2, 27MN2** (pojedyncze nieruchomości) – nie ustala się, **14MN2** – 900 m<sup>2</sup>, **16MN2** – 1000 m<sup>2</sup>, **23MN2, 24MN2** – 800 m<sup>2</sup>, **39MN2** – 600 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **5MN2, 16MN2, 27MN2** – nie ustala się, **14MN2** – 20,0 m, **23MN2, 24MN2** – 20,0 m, **39MN2** – 18,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **5MN2, 16MN2, 27MN2**– nie ustala się, dla oznaczonych na rysunku symbolami: **14MN2, 23MN2, 24MN2, 39MN2** - 80° – 90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem pkt 5, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39MN2** zgodnie z §14 pkt 6,
  - b) obowiązują zasady 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
  - c) 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),
  - d) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; 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,
  - e) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednolitych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,

- f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
- g) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. f w granicy działki, a w przypadku już istniejącej we wspólnej granicy zabudowy o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada obowiązuje dobudowa do tego budynku,
- h) 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  $25^{\circ} - 40^{\circ}$  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,
- i) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy ustalone w ust. 2,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych  $0^{\circ} - 20^{\circ}$ ,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, 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 **5MN2** ustala się:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniacza,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ,
  - h) dopuszcza się budowę dwóch budynków gospodarczo – garażowych sytuowanych w południowej granicy działki nr ew. 119, w odniesieniu do jednego z nich z zastrzeżeniem zawartym w ust. 1 pkt 5 lit. g;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN2** ustala się:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
  - h) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f, g z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN2** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
  - h) dla fragmentu terenu położonego wzdłuż rzeki Kanał Wieluński pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu obowiązuje:
    - zagospodarowanie w formie zieleni,
    - zakaz stosowania nawierzchni utwardzonych,
    - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się niwelacji terenu oraz realizacji sztucznych nasypów,
    - ustalenia zawarte w §15 ust. 1 pkt 3 lit. c,
  - i) dla fragmentu terenu położonego w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni obowiązuje zachowanie naturalnego zadrzewienia wokół stawu;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23MN2** i **24MN2** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27MN2** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39MN2** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°,
  - h) dla zabudowy sytuowanej od frontu zgodnie z ustalonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy, oprócz ustalenia zawartego w ust. 1 pkt 5 lit. b, dopuszcza się także lokalizację zabudowy w granicy działki w sytuacji, gdy na sąsiedniej działce nie ma zabudowy usytuowanej we wspólnej granicy,
  - i) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w §8 pkt 2 ( poz. 2 - 9) obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3.

**§21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planem symbolem **12MN/RO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) obiekty związane z produkcją i obsługą upraw ogrodnich, 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 dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania oraz 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 obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 20,0 m,
    - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80° – 90°,

- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35 % ,
  - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
  - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę 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:
    - 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
  - c) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°– 20°,
  - d) dla szklarni, budynków usługowych, w tym związanych ze sprzedażą upraw ogrodnich, obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, tj. 10,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – 0 –20°, dla obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodnich dopuszcza się dachy kolebkowe (łukowe),

- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, dopuszcza się lokalizację szklarni w formie obiektów wolnostojących,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego,
- h) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
- i) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem **tuneli oraz bloków foliowych**, altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

**§22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6U/MN, 10U/MN, 13U/MN, 20U/MN, 21U/MN, 25U/MN, 26U/MN, 28U/MN, 29U/MN, 37U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi, w tym rzemiosła, 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25 U/MN** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2, 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 pkt 5, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U/MN, 28U/MN** zgodnie z §14 pkt 6,
  - 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: 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 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) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie obiektów wolnostojących,
- e) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązują:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29U/MN** - 10° do 40°,
- f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28U/MN** – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- g) 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),
- h) 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,
- i) 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 25-40° 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 obiektu,
- j) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem 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 **6U/MN** ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit c;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U/MN** ustala się:
- a) dla fragmentu terenu położonego w strefie ochronnej wyznaczonej na rysunku planu w odległości 50,0 m od granicy istniejącego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (realizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i wymiany istniejących budynków mieszkalnych), w przypadku usług, wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a wyklucza się zakłady żywienia zbiorowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 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 – 0,15,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21U/MN** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza zlokalizowana we wspólnej granicy z działką nr ew. 182,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25U/MN** ustala się:
- a) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 1800 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 25,0 m,
  - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 90°,
  - ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki,
- f) dopuszcza się łączne zagospodarowanie, w tym obsługę komunikacyjną, w ramach nieruchomości, tj. razem z fragmentem działki położonej poza obszarem objętym planem,
- g) ze względu na położenie fragmentu terenu w obrębie strefy ochronnej urządzeń pomiarowych dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej obowiązują wymogi zawarte w §13 pkt 3,
- h) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu położonego w obrębie stref ograniczonej wysokości ustalonych w związku z lokalizacją planowanego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych obowiązują uwzględnienie wymogów zawartych w §13 pkt 4;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu i wymienionego w §8 pkt 2 (poz. 1) obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3,
- f) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w pkt 8 lit. e w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu dominanty przestrzennej – akcentowanego narożnika np. w formie wykusza, charakterystycznego dachu,
- g) minimalna wysokość zabudowy od strony ulic publicznych – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29U/MN** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- e) projektowana zabudowa wzdłuż ul. 3-go Maja winna mieć charakter zwartej pierzei,
- f) w celu wkomponowania projektowanej zabudowy w pierzeję na elewacji obowiązuje nawiązanie do wysokości kondygnacji, gzymsu do budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce nr ew. 378,
- g) minimalna wysokość zabudowy od strony ul. 3-go Maja – 9,0 m, tj. 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe;

10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37U/MN** ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
- f) minimalna wysokość zabudowy od strony ulic publicznych – 2 kondygnacje naziemne,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych 10°-40°,
- h) projektowana zabudowa wzdłuż ul. 18-go Stycznia winna mieć charakter zwartej pierzei,
- i) w projekcie architektonicznym zabudowy obowiązuje uwzględnienie szczególnie eksponowanych elewacji od strony ul. 18 - Stycznia oraz narożnika zbiegu tej ulicy i ul. T. Kościuszki, dla których obowiązuje podwyższony standard poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
- j) w przypadku realizacji usług związanych z czasowym pobytem dzieci (żłobek, przedszkole) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska.

**§23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 8U, 38U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) 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,
- b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 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 pkt 5, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** – zgodnie z §14 pkt 6,
  - b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15;
- 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 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) **obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem 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 ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę istniejącego rowu otwartego pod warunkiem bezkolizyjnego zabezpieczenia odprowadzenia wód deszczowych na sąsiednich działkach,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej z dopuszczeniem przebudowy, przykrycia rowu melioracyjnego pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych 0°-15°,
  - i) dla obiektów związanych z opieką osób starszych i niepełnosprawnych obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,

- j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych 10°-30°,
  - g) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od istniejących kolektora sanitarnego oraz rurociągu zlokalizowanego na rzece Kanał Wieluński, dla których obowiązują wymogi ustalone odpowiednio w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e oraz §15 ust. 1 pkt 3 lit. i,
  - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 2,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - e) maksymalna wysokość – równa wysokości zabudowy na sąsiedniej działce nr ew. 39, minimalna wysokość zabudowy - równa wysokości zabudowy na działce nr ew.41,
  - f) obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie zwartej pierzei,
  - g) w celu wkomponowania projektowanej zabudowy w pierzeję na elewacji obowiązuje nawiązanie do wysokości kondygnacji, gzymsów, cokołu do jednego z sąsiednich budynków,
  - h) dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do ulicy i kącie nachylenia połaci dachowych równym lub zbliżonym do budynku na działce nr ew. 41,
  - i) ze względu na położenie terenu w strefie ochronny konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit a,
  - j) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit c,
  - k) ze względu na położenie terenu w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 6 lit d,
  - l) w ramach zapewnienia miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie parkowania w ramach terenu ul. Różanej,
  - m) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38U** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych 0°-30°,
- g) teren nie podlega ochronie akustycznej.

**§24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-U, 2P-U, 15P-U, 22P-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) zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, jako dopuszczalne 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 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 20,0 m,
    - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,
  - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej liczbie ustalonej w §14 pkt 4, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - d) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
  - e) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 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 terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej i pozostałej wymienionej w pkt 1 obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: **1P-U, 2P-U** - 15,0 m, dla terenów oznaczonych symbolami: **15P-U, 22P-U** - 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 20,0 m,
    - kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
  - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
    - kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 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 jaskrawych kolorów,
  - f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KD-Z1/2 obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 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°,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.

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



- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1P-U, 2P-U, 22P-U** ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **15P-U** ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) dla fragmentu terenu położonego wzdłuż rzeki Kanał Wieluński pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu obowiązuje:
    - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się niwelacji terenu oraz realizacji sztucznych nasypów,
    - ustalenia zawarte w §15 ust. 1 pkt 3 lit. c,
  - f) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, g z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h.

**§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41Z ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) **zieleń urządzona, jako podstawowe przeznaczenie terenu,**
  - b) **komunikacja piesza, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;**
- 2) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (parametry nieruchomości, jedna nieruchomość) – nie określa się;**
- 3) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) **zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania i wspólne zagospodarowanie z działkami zabudowy szeregowej w formie ogrodów przydomowych,**
  - b) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,**
  - c) **teren nie podlega ochronie akustycznej.**

**§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11RL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) **łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,**
  - b) **obiekty związane z produkcją ogrodniczą - szklarnie, tunele oraz bloki foliowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu;**
- 2) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (jedna nieruchomość) – nie określa się;**
- 3) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu doliny, utrwalają istniejącą konfigurację,
  - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie, w tym obsługę komunikacyjną, w ramach nieruchomości, tj. razem z fragmentem działki położonej poza obszarem objętym planem,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - g) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, g z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust.1 pkt 4 lit. h,
  - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla szklarni dopuszcza się remonty, przebudowę, wymianę, rozbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 m,
  - b) kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 30°, dla obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodniczej dopuszcza się dachy kolebkowe (łukowe).

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) śródlądowe wody powierzchniowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Kanał Wieluński, spełniający rolę odbiornika wód opadowych,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
  - c) teren nie podlega ochronie akustycznej.

## Rozdział 4

### Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

- 1) **KD-D** – ulica dojazdowa;
- 2) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny;
- 3) **KD-X** – ciąg pieszy.

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

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) zieleń i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

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

- 1) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-D 1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 24,0 m x 16,0 m;
- 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, **zakończony placem manewrowym o wymiarach: 12,5 m x 13,0 m;**
- 4) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: **4KD-Y**, **5KD-Y**, **6KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 5) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD-X**: szerokość w liniach rozgraniczających – **6,0 m.**

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

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§29.** 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 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MŚ – 5%,
  - b) MW – 5 %,
  - c) MN1– 10 %,
  - d) MN2– 10 %,
  - e) MN/RO – 10%,
  - f) U/MN – 10%,
  - g) U – 25%,
  - h) P-U – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11RŁ, **41Z**, **42WS** oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D 1/2, 2KD-Y, 3KD-Y, 4KD-Y, 5KD-Y, 6KD-Y, **7KD- X** nie określa się stawki procentowej.

**§30.** Tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru pomiędzy: ul. Kaliską, św. Barbary i Kopernika zatwierdzonej uchwałą nr XVII/122/99 Rady

Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 grudnia 1999 r. dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem M/U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;

- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic. Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzonej uchwałą nr XXVII/174/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2000 r. dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 1MN w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego uchwałą nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. dla terenu oznaczonego symbolem N8.UT, MZ oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: L3MN, H4U, H1MW w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: M.19.MN2, H.7MN2, H8.MN2 oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.17.P-U, G.43.P-U, E.8.MN3, D.41.MN2, M.8.R, M.9.RŁ, M.28.MN/RO, E.21.MN/RO, M.4.RŁ, L.14.MN1, K.9.MN1, K.12.MN2, L.9.MN2, C.8.MN2, L.3.MN2, I.5MN1, K.3.MN2, J.2.MN2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 5) 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. dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 05MN, 01MW-S, 06MN, 02AG,U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 6) 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. dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 3.1MN w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 43U, 16P-U, 36MN1, 38MN1, 39MN1, 40MN1, 7 KD-D1/2, KD-Y, KD-X oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 17MN1, 27MN1, 35MN1 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej