

Przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej są ustalenia zaznaczone czcionką koloru fioletowego, obejmujące zmiany wynikające ze stanowiska Rady Miejskiej w Wieluniu po przedstawieniu w dniu 26 września 2017 r. projektu planu do uchwalenia oraz z rozpatrzenia uwag zgłoszonych w ramach ponowienia czynności formalnych.

Pozostała treść tekstu planu nie jest przedmiotem niniejszego wyłożenia.

Nazwa opracowania:

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA, PRZY ULICACH: SIERADZKIEJ, JAGIELŁY, FABRYCZNEJ I CIEPŁOWNICZEJ

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

mgr inż. Dariusz Gołykowski
uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, marzec 2019 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej**

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 2018 r., poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 1432, 2500), w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/161/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej, **po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie w skali 1:2000 z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji przemysłowo-usługowej w ramach planowanej dzielnicy działalności gospodarczej położonej w rejonie ulic: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

§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 1:2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych), w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 14) **strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi lub ustaleniami zawartymi w niniejszym planie;

- 15) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi i/ lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; dla urządzeń fotowoltaicznych ww. linia oznacza linię, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 17) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 21) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 23) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 7) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa o podwyższonym parametrze minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej;

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z planowanego utworzenia dzielnicy działalności gospodarczej w rejonie, o którym mowa w §3:
 - a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich przekształceń i rozwoju,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów rolnych oraz zieleni naturalnej w sąsiedztwie rzeki Kanału Wieluńskiego spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,

- c) ustalenie strefy ochronnej związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 24P-U) oraz dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 25KS,
 - d) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonego symbolem 24P-U wzdłuż granicy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoże ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
 - 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo-usługowej (P-U) oraz terenów urządzeń obsługi: komunikacji indywidualnej i publicznej (KS) oraz komunikacji kolejowej (KK);
 - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) 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;
 - 10) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, obejmującą stanowisko archeologiczne Wieluń 8 (73 na 77-43 – punkt osadniczy kultury polskiej, XIV-XV w. – teren), położoną w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4P-U, 33P-U, 5KD-D 1/2, dla której sformułowano wymogi zawarte w Rozdziale 3 § 17 ust. 2 pkt 2 oraz w Rozdziale 4 § 28 ust. 4 pkt 5 lit. c.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) oraz KK (komunikacja kolejowa) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§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 związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 24P-U) oraz dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 25KS zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: istniejących linii elektroenergetycznych, ciepłociągu, kolektorów sanitarnych i deszczowych oraz zasady ich zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. h, pkt 4 lit. d, e, f, g, pkt 5 lit. d;
- 3) na rysunku planu oznacza się tereny zamknięte, zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI.2014, poz. 25) w obszarze objętym planem teren zamknięty stanowi działka nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4;
- 4) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne (KD):
 - projektowaną ulicę zbiorczą (Z) łączącą się z ulicami: Sieradzką i Ciepłowniczą,
 - projektowane ulice lokalne (L): pierwszą – stanowiącą przedłużenie ul. Fabrycznej i drugą – łączącą się z ul. Ciepłowniczą oraz projektowane: ulice dojazdowe (D) i ciągi pieszo-jezdne (KD-Y),
 - b) drogi wewnętrzne:
 - istniejącą drogę wewnętrzną (KDW),
 - drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem,
 - c) komunikację kolejową:
 - linię kolejową nr 181 Herby Nowe - Oleśnica z przystankiem PKP „Wieluń”, zlokalizowanym w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - istniejącą i planowaną bocnicę kolejową;
- 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), lokalnymi (L), ciągiem pieszo-jezdnym z wykorzystaniem dróg wewnętrznych, w tym wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z) włącznie z położonymi poza obszarem objętym planem;

- 3) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) biura – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - e) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko – na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 3 lit. od c do e obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych, dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody jako awaryjnych źródeł wody, ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
 - a) docelowo 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, w okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie niekomunalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
 - d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone

w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,

- e) dla istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna 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**;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) dla potrzeb opóźnienia odpływu wód do rzeki Kanał Wieluński w zagospodarowaniu obszaru w ramach terenów oznaczonych symbolami: ZN/WS i R uwzględnia się możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych,
- c) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: ZN/WS i R obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rzeki Kanał Wieluński w celu umożliwienia jego prawidłowej eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, ewentualne kolizje zagospodarowania z rzeką Kanał Wieluński muszą być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) 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 odbiornika,
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
- f) dla terenów, działek oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
- g) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
- h) dla istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w której obowiązuje **zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów**,
- i) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- j) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) dopuszcza się wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- l) dla istniejących rowów w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz nowych stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w układzie napowietrznym,
 - d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV „Wieluń-Złoczew” oraz „Wieluń-Janinów” obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. d, e obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowych i wydzielenie dla nich działek, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - i) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

- j) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych o mocy powyżej 100 kW na terenach, dla których wyznaczono strefę, o której mowa w §13 pkt 1 oraz o mocy poniżej 100 kW dla pozostałych terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych – warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów dopuszcza się zabudowę,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dla istniejącego ciepłociągu 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**,
 - e) dopuszcza się budowę nowych ciepłociągów w formie podziemnej i naziemnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci,
 - c) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

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

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:

- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
- odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,

b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.

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

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

- 1) zabudowa przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 2) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gospodarstwami ogrodniczymi oznaczona symbolem **MN/RO**;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczone symbolem **KS**;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji kolejowej oznaczone symbolem **KK**;
- 6) zieleń urządzonej oznaczona symbolem **Z**;
- 7) zieleń leśna oznaczona symbolem **ZL**;
- 8) zieleń naturalna oznaczona symbolem **ZN**;
- 9) zieleń naturalna z dopuszczeniem zbiorników retencyjnych oznaczona symbolem **ZN/WS**;
- 10) użytki rolne oznaczone symbolem **R**;
- 11) wody śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;
- 12) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 13) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

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

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 12 i 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P-U, 8P-U, 9P-U, 14P-U, 16P-U, 17P-U, 19P-U, 20P-U, 24P-U, 29P-U, 33P-U, 34P-U, 35P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), magazyny, składy, obsługę transportową, usługi (z wykluczeniem oświaty, ochrony zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 40 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- e) ze względu na specyfikę zagospodarowania (dzelnica działalności gospodarczej) w celu eliminacji rozdrobienia zagospodarowania istniejąca nieruchomość, działka budowlana przeznaczona do inwestowania musi spełniać łącznie warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - minimalna szerokość działki – 40 m,
- f) w ramach zagospodarowania terenu należy utrzymać właściwe stosunki wodne kierując się zasadą zrównoważonego zarządzania zasobami wodnymi, zmiana charakteru zagospodarowania nie może wpływać negatywnie na dotychczasowe stosunki wodne,
- g) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. d ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w przepisach odrębnych,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,
- i) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
- j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- l) 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.),
- m) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

- b) dla zabudowy o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, obowiązuje zakaz zwiększania kubatury;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, zabudowy usługowej i pozostałej wymienionej w pkt 1 obowiązują:
- maksymalna wysokość zabudowy – 22,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b, w formie urządzenia lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:
- maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24P-U**:
- a) wyklucza się przeznaczenie ustalone w ust. 1 pkt 1 lit. d,
- b) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej;
- 2) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P-U**, **33P-U** ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „W”, obejmująca stanowisko archeologiczne Wieluń 8 (73 na 77-43 – punkt osadniczy kultury polskiej, XIV-XV w. – teren), dla której przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych według przepisów dotyczących zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **8P-U**, **9P-U**, **14P-U**, **19P-U**, **24P-U**, **29P-U**, **33P-U**, **35P-U** położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, w ich zagospodarowaniu obowiązuje uwzględnienie ograniczeń dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew oraz krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35P-U** dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej, której przebieg wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **16P-U, 17P-U, 20P-U, 29P-U, 34P-U** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących kolektorów sanitarnych, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **14P-U, 34P-U** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących kolektorów deszczowych, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 3 lit. h;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **8P-U, 9P-U, 14P-U, 16P-U, 20P-U, 24P-U, 34P-U, 35P-U** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **4P-U, 8P-U, 9P-U, 14P-U, 16P-U, 20P-U, 24P-U, 33P-U, 34P-U** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17P-U** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego ciepłociągu, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 5 lit. d.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28U/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) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - 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:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g,
 - i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora sanitarnego, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e.
 - j) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic działki budowlanej lub terenu,
 - k) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa w ramach działki budowlanej winny tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - d) dla projektowanej zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°,
 - e) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - f) 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),

- g) 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,
- h) 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 usług – 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/RO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty obsługi upraw ogrodniczych, w tym związane z ich sprzedażą, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - d) 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

- e) dla fragmentów działek położonych w granicach terenu dopuszcza się łączne zagospodarowanie, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek usytuowanymi poza granicami obszaru objętego planem,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g,
 - j) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach,
 - k) dla działki nr ew. 1/2, ob. 1 z istniejącą zabudową mieszkaniową obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - b) dla istniejącej zabudowy związanej z obsługą upraw ogrodnich wraz z niezbędnym zapleczem, garaży, zabudowy gospodarczej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) **sytuowanie zabudowy względem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZL musi uwzględniać przepisy bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi,**
 - b) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0-20°,
 - c) dla szklarni, budynków związanych ze sprzedażą upraw ogrodnich obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, tj. 10,0 m.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25KS** i **26KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingów naziemnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty obsługi wjazdów, ochrony, place manewrowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – stan własności, nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KS** – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26KS** – 5% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 200 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KS** – 0,6,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26KS** – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%, z wyłączeniem części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KS**, dla której minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się zgodnie ust. 2 pkt 4 lit. a,
 - e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KS**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o łącznej mocy przekraczającej 100 kW lokalizowane na wiatkach garażowych, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 2 pkt 1 ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę

ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej dla obsługi zakładów produkcyjnych położonych poza obszarem objętym planem, przebieg bocznic wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom;
- 4) dla części terenu znajdującej się w oznaczonej na rysunku planu strefie o podwyższonym parametrze minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - b) realizacja nawierzchni częściowo przepuszczalnej np. z kształtek wypełnionych trawą.
- 5) dla wiat garażowych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-25°.

§21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11KK**, **12KK** i **13KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) urządzenia obsługi komunikacji kolejowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie linii kolejowej oraz bocznic kolejowej z dopuszczeniem, w zależności od potrzeb, ich remontów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 KK**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, dodatkowo ustala się:

- 1) w przypadku zdjęcia klauzuli terenów zamkniętych z terenu kolejowego dopuszcza się połączenie ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z 1/2 i 2KD-L 1/2 zachowując parametry zgodne z przepisami odrębnymi, wrysowane na rysunku planu linie rozgraniczające mają charakter orientacyjny;
- 2) **obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego ciepłociągu, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 5 lit. d.**

§22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15Z** i **18Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzoną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15Z** – 40%,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18Z** – 80%,
- b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15Z** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18Z**:
 - a) wyklucza się przeznaczenie ustalone w ust. 1 pkt 1 lit b,
 - b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego ciepłociągu, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 5 lit. d.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśną, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 10ZN, 21ZN, 23ZN i 27ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń naturalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. b oraz ust. 2 pkt 3 lit. b,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – korytarzu ekologicznym:
 - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny Kanału Wieluńskiego, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 3, lit. b,
 - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
 - obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,

- c) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. c,
- d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- f) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10ZN**, **21ZN**, **23ZN**, **27ZN** dla wszystkich nieruchomości przyległych do rzeki Kanał Wieluński obowiązuje zachowanie wzdłuż rzeki ogólnie dostępnego pasa bez dokonywania na nim trwałych naniesień w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, celem zapewnienia dostępu eksploatacyjnego, strefa brzegowa rzeki powinna być otwarta, otoczona zielenią;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN**, **21ZN**, **23ZN**, **27ZN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21ZN** i **23ZN**:
 - a) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej dla obsługi zakładów produkcyjnych położonych poza obszarem objętym planem, przebieg bocznicy wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z ochroną przed podtopieniem, retencją wód oraz zbiorniki wodne;
- 5) dla części dz. nr ew. 1/1 ob. geod. Wieluń 1 położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** dopuszcza się zagospodarowanie w formie placu wystawowego (szkółki roślin) na potrzeby gospodarstwa ogrodniczego zlokalizowanego w sąsiednim terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN/RO, dla którego zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonej oraz prowadzenia prac ziemnych prowadzących do zniszczenia warstwy glebowej.

§25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5ZN/WS** i **7ZN/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń naturalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarty,
- b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – korytarzu ekologicznym:
 - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny Kanału Wieluńskiego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w tirecie czwartym,
 - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
 - obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
 - dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego dla potrzeb opóźnienia fali na niżej położonych odcinkach rzeki Kanał Wieluński, obrys zbiornika na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. b, c,
- d) dla wszystkich nieruchomości przyległych do rzeki Kanał Wieluński obowiązuje zachowanie wzdłuż rzeki ogólnie dostępnego pasa bez dokonywania na nim trwałych naniesień w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, celem zapewnienia dostępu eksploatacyjnego, strefa brzegowa rzeki powinna być otwarta, otoczona zielenią,
- e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. g,
- f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- h) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 ZN/WS** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 ZN/WS** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora deszczowego, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 3 lit. h.

§26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **30R, 32R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) istniejącą zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i upraw ogrodnich, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału na działki: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. b, tiret czwarty,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – korytarzu ekologicznym:
 - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny Kanału Wieluńskiego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w tirecie czwartym,
 - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
 - obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
 - dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego dla potrzeb opóźnienia fali na niżej położonych odcinkach rzeki Kanał Wieluński, obrys zbiornika na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
 - c) dla fragmentów działek nr ew. 19/2 oraz 17 położonych w granicach terenu dopuszcza się łączne zagospodarowanie, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek usytuowanymi poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy (z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. c, d),
 - e) dla wszystkich nieruchomości przyległych do rzeki Kanał Wieluński obowiązuje zachowanie wzdłuż rzeki ogólnie dostępnego pasa bez dokonywania na nim trwałych naniesień w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, celem zapewnienia dostępu eksploatacyjnego, strefa brzegowa rzeki powinna być otwarta, otoczona zielenią,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) dla istniejącego siedliska zlokalizowanego w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32R** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy;
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą związaną

z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i upraw ogrodnich z możliwością jej przebudowy, nadbudowy,

b) dla zabudowy zagrodowej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-40°,

c) dla zabudowy gospodarczej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-40°,

e) dla zabudowy związanej z obsługą upraw ogrodnich obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,

e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30R**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenie: obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kolektora sanitarnego i wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e.

§27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6WS**, **22WS** i **31WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) wody śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

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

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Kanał Wieluński, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
- b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) **tereny nie podlegają ochronie akustycznej.**

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22WS**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenie: dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej dla obsługi zakładów produkcyjnych położonych poza obszarem objętym planem, przebieg bocznicy wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§28. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-Z** – ulica zbiorcza;
- 2) **KD-L** – ulica lokalna;
- 3) **KD-D** – ulica dojazdowa;

4) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

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

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

- 1) ulica zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-Z 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 20,0 m do 31,9 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,0 m do 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,6 m do 15,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami **4KD-D 1/2**, **6KD-D 1/2**, **7KD-D 1/2**, **9KD-1/2**, **10KD-1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) zakończenie placem manewrowym;
- 5) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) dla fragmentu terenu ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „W”, obejmująca stanowisko archeologiczne Wieluń 8 (73 na 77-43 – punkt osadniczy kultury polskiej, XIV-XV w. – teren), dla której przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych według przepisów dotyczących zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 7) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **11KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,0 m do 19,1 m,

- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) zakończenie placem manewrowym w części położonym poza obszarem objętym planem;
- 8) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **12KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 12,4 m do 21,5 m;
- 9) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **13KD-Y** – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 10) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **14KD-Y** – szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.

5. Dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od **6,0** m do 6,9 m.

6. 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 2018 r., poz. 1945):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) P-U – 15%,
 - b) U/MN – 10%,
 - c) MN/RO – 10%,
 - d) KS – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z, ZL, ZN, ZN/WS, R, WS, KK oraz dla terenów ulic i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Y, KDW nie określa się stawki procentowej.

§30. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: F.4.R, F.5.KK, F.6.R, F.11.R, F.12.RŁ, F.17.R, E.22.P-U, E.4.P-U, 21KD-Z 1/2 oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: F.1.RŁ, F.7.RŁ, E.3.P-U, 31KD-L 1/2, KD-D 1/2, 19KD-L 1/2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia dla obszaru położonego przy ulicy Fabrycznej, działki: część dz. nr 3 i 4/4 zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/190/04 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 251, poz. 2186).

§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 w Wieluniu