

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH
TERENÓW W OBRĘBIE GASZYN**

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

mgr inż. Bartłomiej Olczak
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, październik 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Gaszyn

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. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w nawiązaniu do uchwały Nr XXV/389/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Gaszyn, 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 obrębie Gaszyn, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 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 fragmenty obrębu Gaszyn, a jego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona terenów rolniczych współtworzących system ekologiczny gminy i stanowiących fragmenty obrębu Gaszyn.

§4. 1. 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 wraz z wrysem ze zmiany studium;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 12) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od ww. sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 13) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§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) przeznaczenie terenów;
- 5) klasyfikacja ciągów publicznych;
- 6) strefa ochrony stanowiska archeologicznego „W”;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 8) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§6. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania - dla terenów otwartych współtworzących system ekologiczny gminy określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające ochronę przed urbanizacją;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) 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,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 2) 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;
 - 3) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§9. 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 wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej wyróżnione na rysunku planu:
 - a) strefę ochrony stanowiska archeologicznego „W” obejmującą stanowisko archeologiczne oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami: AZP 78-43/24 (śląd osadnictwa, III-V w. EB, kultura łużycka; osada, XIV-XV w., kultura polska),
 - b) strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą tereny domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych;
- 3) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” – na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§10. 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) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w granicach poszczególnych terenów, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem ustalonym w Rozdziale 3.

§11. Ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem nie ustala się **parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.**

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§13. Ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem nie ustala się **sposobu oraz terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

§14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) wysokiego napięcia 110 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 pkt 4 lit. b, d;
- 2) średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 pkt 4 lit. c, d, e.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez istniejące ciągi publiczne - dojazdy gospodarcze (KD-Go) zapewniające bezpośrednią obsługę pól oraz poprzez powiatowe oraz gminne drogi publiczne i inne dojazdy gospodarcze położone poza obszarem objętym planem;
- 2) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów i charakter zagospodarowania odstępuje się od określania wielkości minimalnych wskaźników w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych oraz nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę do celów konsumpcyjnych i użytkowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się wyposażenia obszaru w zakresie odprowadzania ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) 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 (z wyłączeniem lokalizacji na użytkach rolnych III klasy podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi) w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń),
 - b) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dwutorowej 110 kV relacji: 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),
 - c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna 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,
 - d) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. b, c obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - e) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej, o której mowa w lit. c, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną oraz w gaz**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w energię cieplną oraz w gaz;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się realizacji sieci i zaopatrzenia w stacjonarne łącza;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami**: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie ustala się obowiązku zbiórki odpadów komunalnych.

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

- 1) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**;
- 2) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 3) ciągi publiczne – dojazdy gospodarcze oznaczone symbolem **KD-Go**.

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

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania.

3. Sposób zagospodarowania ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jego przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b, c,
 - b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny, za wyjątkiem realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt 1, lit. b,
 - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
- b) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jego przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b,
- c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny,
- d) obowiązuje obsługa komunikacyjna zgodnie z §15.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§20. Wyznacza się teren ciągu publicznego - dojazdu gospodarczego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Go**, dla którego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,6 m do 9,1 m.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§21. Stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącej 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. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RŁ, R, KD ze względu na rodzaj ustalonego przeznaczenia nie ustala się.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu