

**Projekt**

z dnia 16 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LVI/723/21  
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 16 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), w związku z uchwałą Nr XLIV/590/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu 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., Rada Miejska w Wieluniu uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r., zwanego dalej planem.

2. Zmiana, o której mowa w ust. 1 dotyczy wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, poza terenami objętymi uchwałą Nr XLIV/589/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienioną uchwałą Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r.

3. Dodatkowe lub zamiennie ustalenia wprowadzone w ramach zmiany, o której mowa w ust. 1 wyszczególnione w § 3 oznaczono kursywą.

**§ 2.** Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** W Uchwale Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 4 pkt 22 otrzymuje brzmienie: „uciążliwości niewykraczającej poza granice działki (*ograniczonej do granic działki*) - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki”;
- 2) § 4 pkt 23 otrzymuje brzmienie: „uciążliwości niewykraczającej poza lokal (*ograniczonej do lokalu*) - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu”;
- 3) W § 7 ust. 1 pkt 5 po skreśleniu słów: „w przypadku zmiany użytkowania tych terenów konieczna jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sieci na

sąsiednich terenach, należy również wystąpić o wykreślenie zlikwidowanych odcinków sieci z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych”, otrzymuje brzmienie: „w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych, obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i utrzymanie ich drożności z możliwością ich przebudowy, przełożenia w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi”;

4) W § 7 ust. 1 po pkt 6 dodaje się:

a) pkt 7 w brzmieniu: „oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych”,

b) pkt 8 w brzmieniu: „obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu, działki, do których użytkownik posiada tytuł prawny”;

5) W § 8 pkt 1 lit. c:

a) otrzymuje brzmienie: „dla obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w pkt 1, lit. a i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”,

b) skreśla się tiret pierwsze i drugie;

6) W § 8 pkt 1 lit. d:

a) po skreśleniu słów: „w przypadku ich: remontu, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki ustala się obowiązek uzyskania”, otrzymuje brzmienie: „dla obiektów i terenów wciągniętych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w pkt 1 lit. b i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych ustala się”;

b) skreśla się tiret pierwsze i drugie,

c) po tiret drugie dodaje się:

- tiret trzecie w brzmieniu: „zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości”,

- tiret czwarte w brzmieniu: „zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły(gabarytów)”,

- tiret piąte w brzmieniu: „przystosowanie do nowych funkcji i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych”,

- tiret szóste w brzmieniu: „zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów”,

- tiret siódme w brzmieniu: „dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów i odtworzenia zniszczonych przynależności”,

- tiret ósme w brzmieniu: „zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe”;

7) W § 8 pkt 4 lit. a:

a) skreśla się tiret trzecie i czwarte,

b) po tiret czwarte dodaje się:

- tiret piąte w brzmieniu: „wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję)”,

- tiret szóste w brzmieniu: „obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych”,

- tiret siódme w brzmieniu: „*nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy*”;

8) W § 8 pkt 4 lit. b:

a) otrzymuje brzmienie: „*w strefie ochrony archeologicznej „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*”;

b) skreśla się tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;

9) W § 8 pkt 5 skreśla się lit. b;

10) W § 9 pkt 10 lit. c po skreśleniu słów: „*działkę*”, otrzymuje brzmienie: „*zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe*”;

11) W § 9 pkt 10 lit. k po skreśleniu słów: „*obowiązuje zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej dla zabudowy o funkcjach wymienionych w pkt 10, lit. od d do j*”, otrzymuje brzmienie: „*dla zagospodarowania wymienionego w pkt 10 lit. od d do j obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych*”;

12) W § 9 pkt 10 po lit. k dodaje się lit. l w brzmieniu: „*w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji*”;

13) W § 9 po pkt 11 dodaje się pkt 12 w brzmieniu: „*dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 10 nie stosuje się*”;

14) W § 10 pkt 5 lit. d po skreśleniu słów: „*w porozumieniu z Zakładem Energetycznym Łódź-Teren*”, otrzymuje brzmienie: „*budowę, przebudowę, modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych służących do zasilania miasta*”;

15) W § 10 pkt 5 lit. i po skreśleniu słów: „*może*”, „*po uprzednim porozumieniu z gestorem sieci*”, otrzymuje brzmienie: „*przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowaną zabudową lub układem komunikacyjnym powinna być zrealizowana zgodnie z przepisami odrębnymi*”;

16) W § 10 pkt 5 lit. j:

a) po skreśleniu słów: „*szerokość stref bezpieczeństwa dla tras*”, otrzymuje brzmienie: „*dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują wyróżnione na rysunku planu strefy ochronne o szerokości:*”;

b) tiret pierwsze otrzymuje brzmienie: „*linie 110 kV – 36 m (po 18 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi)*”;

c) tiret drugie otrzymuje brzmienie: „*linie 15 kV – 15 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi)*”;

17) W § 10 pkt 5 lit. k:

a) po skreśleniu słowa: „*bezpieczeństwa*”, otrzymuje brzmienie: „*w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 13 lit. j obowiązują:*”;

b) tiret pierwsze po skreśleniu słów: „*stały*”, „*i innych funkcji chronionych*”, otrzymuje brzmienie: „*zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi*”;

c) skreśla się tiret drugie,

d) po tiret drugie dodaje się tiret trzecie w brzmieniu: „*zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów*”;

18) W § 10 pkt 5 po lit. l dodaje się lit. m w brzmieniu: „*określone w pkt 13 lit. j szerokości stref są maksymalne i mogą być zmniejszone w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi*”;

- 19) W § 13 ust. 1 pkt 1 lit. b po skreśleniu słów: „o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu”, „o uciążliwości nie przekraczającej granic działki”, otrzymuje brzmienie: „usługi wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych oraz usługi charakterystyczne dla centrum miasta (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, administracja, kultura, oświata itp.) oraz związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej w zakresie ochrony zdrowia, oświaty, kultury, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła itp., *których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych*, jako podstawowe przeznaczenie terenu”;
- 20) W § 13 ust. 1 pkt 1 po lit. e dodaje się lit. f w brzmieniu: „*garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu*”;
- 21) W § 13 ust. 1 pkt 3 lit. e po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „w ramach działki, zespołu działek lub terenu obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych lub garażowych dla mieszkańców, pracowników i klientów w dostosowaniu do przewidywanego zagospodarowania, w minimalnej ilości ustalonej w § 9 pkt 10, 12”;
- 22) W § 13 ust. 1 pkt 3 lit. g tiret drugie po skreśleniu słów: „musi uzyskać wcześniejsze uzgodnienie Architekta Miasta”, otrzymuje brzmienie: „*usytuowanie, sposób i miejsce umieszczania reklam i szyldów widocznych od strony przestrzeni publicznej, a także ich forma i użyty materiał, muszą spełniać wymogi ustalone w tiret pierwsze*”;
- 23) W § 13 ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1, pkt. 1 lit.: a, b, c, f dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy”;
- 24) W § 13 ust. 1 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust.1, pkt. 1 lit.: a, b, c, f przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowana jest dostosowaniem do wymogów planu; do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni)”;
- 25) W § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b skreśla się tiret piąte;
- 26) W § 13 ust. 1 pkt 5 lit. d tiret pierwsze po skreśleniu słów: „z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada -jeśli taka zabudowa istnieje”, otrzymuje brzmienie: „*lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub integralnie z nim związanych, bądź sytuowanych w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi, ale z zastrzeżeniem, że gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy to obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę*”;
- 27) W § 13 ust. 1 pkt 5 lit. d tiret drugie otrzymuje brzmienie: „*dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°- 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku*”;
- 28) W § 15 ust. 1 pkt 1 lit. b po skreśleniu słowa: „lokalu”, otrzymuje brzmienie: „usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, *których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych*, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 29) W § 15 ust. 1 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu: „*garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu*”;
- 30) W § 15 ust. 1 pkt 3 skreśla się lit. a oraz lit. b;
- 31) W § 15 ust. 1 pkt 3 lit. c:
- a) skreśla się tiret pierwsze,
- b) po tiret trzecie dodaje się:
- tiret czwarte w brzmieniu: „*45% powierzchni działki dla działek o powierzchni poniżej 300 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej*”;

- tiret piąte w brzmieniu: „35% powierzchni działki dla działek o powierzchni 300 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej”;
- tiret szóste w brzmieniu: „25% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej”;

32) W § 15 ust. 1 pkt 3 lit. d:

- a) skreśla się tiret pierwsze,
- b) po tiret trzecie dodaje się:

- tiret czwarte w brzmieniu: „0,9 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni poniżej 300 m<sup>2</sup>”;
- tiret piąte w brzmieniu: „0,7 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni 300 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>”;
- tiret szóste w brzmieniu: „0,5 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> włącznie”;
- tiret siódme w brzmieniu: „0,3 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>”;

33) W § 15 ust. 1 pkt 3 lit. e tiret pierwsze po skreśleniu wartości: „60%”, otrzymuje brzmienie: „50% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>”;

34) W § 15 ust. 1 pkt 3 lit. e tiret drugie po skreśleniu wartości: „60%”, otrzymuje brzmienie: „20 – 50% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 500 – 800 m<sup>2</sup>”;

35) W § 15 ust. 1 pkt 3 lit. f po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 9 pkt. 10, 12”;

36) W § 15 ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy”;

37) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. c po skreśleniu słów: „ona” i „18,0 m”, otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m”;

38) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. e po skreśleniu słowa: „większym”, otrzymuje brzmienie: „kątem nachylenia połaci dachowych 30° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o innym kącie nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem zawartym w lit. f”;

39) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie: „w przypadku sytuowania zabudowy na pojedynczej działce pomiędzy dwiema działkami z zabudową o dachach płaskich lub innym kącie nachylenia niż ustalone, formę, spadki dachu, wysokość kalenicy należy skoordynować z dachem przynajmniej jednego z istniejących sąsiednich budynków”;

40) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. g po skreśleniu słowa: „bądź”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokrycie dachów płaskich)”;

41) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. k:

- a) po skreśleniu słów: „wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada, jeśli taka zabudowa istnieje”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych”;

b) dodaje się:

- tiret pierwsze w brzmieniu: „wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego”;
- tiret drugie w brzmieniu: „integralnie z nim związanych”;
- tiret trzecie w brzmieniu: „wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m<sup>2</sup>”;

- tiret czwarte w brzmieniu: „w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w lit. p”;

42) W § 15 ust. 1 pkt 5 lit. 1 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu”;

43) W § 15 ust. 1 pkt 5 po lit. o dodaje się lit. p w brzmieniu: „dla sytuowania garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę”;

44) W § 16 ust. 1 pkt 1 lit. b po skreśleniu słowa: „lokalu”, otrzymuje brzmienie: „usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;

45) W § 16 ust. 1 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu: „garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;

46) W § 16 ust. 1 pkt 3 skreśla się lit. a oraz lit. b;

47) W § 16 ust. 1 pkt 3 lit. c:

a) skreśla się:

- tiret pierwsze,

- tiret trzecie,

b) po tiret trzecie dodaje się:

- tiret czwarte w brzmieniu: „35% powierzchni działki dla działek o powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej”;

- tiret piąte w brzmieniu: „30% powierzchni działki dla działek o powierzchni 500 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej”;

- tiret szóste w brzmieniu: „25% powierzchni działki dla działek o powyżej 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej”;

48) W § 16 ust. 1 pkt 3 lit. d:

a) skreśla się:

- tiret pierwsze,

- tiret trzecie,

b) po tiret trzecie dodaje się:

- tiret czwarte w brzmieniu: „0,7 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup>”;

- tiret piąte w brzmieniu: „0,55 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni 500 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup>”;

- tiret szóste w brzmieniu: „0,35 – dla zabudowy wolnostojącej na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>”;

49) W § 16 ust. 1 pkt 3 lit. f po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 9 pkt. 10, 12”;

- 50) W § 16 ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, *garaży i budynków gospodarczych* dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy”;
- 51) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. c po skreśleniu słów: „ona” i „18,0 m”, otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w *miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka* posiada mniejszą szerokość niż *18,5 m*”;
- 52) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. e po skreśleniu słowa: „większym”, otrzymuje brzmienie: „kątem nachylenia połączy dachowych 30° – 40° (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o *innym* kącie nachylenia połączy dachowych), z *zastrzeżeniem zawartym w lit. f*”;
- 53) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie: „w przypadku sytuowania zabudowy na pojedynczej działce pomiędzy dwiema działkami z zabudową o dachach płaskich lub innym kącie nachylenia niż ustalone, formę, spadki dachu, *wysokość kalenicy* należy skoordynować z dachem przynajmniej jednego z istniejących sąsiednich budynków”;
- 54) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. g po skreśleniu słowa: „bądź”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych *lub odcieniach szarości*; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (*z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich*)”;
- 55) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. k:
- a) po skreśleniu słów: „wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych”;
- b) dodaje się:
- tiret pierwsze w brzmieniu: „*wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego*”;
  - tiret drugie w brzmieniu: „*integralnie z nim związanych*”;
  - tiret trzecie w brzmieniu: „*wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m<sup>2</sup>*”;
  - tiret czwarte w brzmieniu: „*w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w lit. p*”;
- 56) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. l po skreśleniu słów: „(maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>); z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej szeregowej”, otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 5,0 m bez poddasza użytkowego *krytych dachem o kącie nachylenia połączy 25° – 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku*”;
- 57) W § 16 ust. 1 pkt 5 lit. o otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację usług w formie: pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, *w ramach jednego budynku o funkcji garażu i/ lub gospodarczej* bądź jako obiektu parterowego o maksymalnej wysokości 5,0 m tworzącego z nim całość architektoniczną, *obektu wolnostojącego o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 5,0 m*”;
- 58) W § 16 ust. 1 pkt 5 po lit. o dodaje się lit. p w brzmieniu: „*dla sytuowania garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę*”;
- 59) W § 18 ust. 1 pkt 1 lit. c po skreśleniu słowa: „budynek”, otrzymuje brzmienie: „usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic *działki, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych*, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 60) W § 18 ust. 1 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu: „*garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu*”;

- 61) W § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret drugie po skreśleniu wartości: „25 m<sup>2</sup>”, otrzymuje brzmienie: „minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 20 m”;
- 62) W § 18 ust. 1 pkt 3 lit. d po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w § 9 pkt. 10, 12”;
- 63) W § 18 ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c, e dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodne z ustaleniami dla projektowanej zabudowy”;
- 64) W § 18 ust. 1 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalono w pkt 1 lit. a, b, c, e przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowane jest dostosowaniem do wymogów planu, do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz utrwalania (przebudowy) oraz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni)”;
- 65) W § 18 ust. 1 pkt 5 lit. g:
- a) po skreśleniu słów: „wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralne z nim związanych, dopuszcza się lokalizację szklarni w formie obiektów wolnostojących”, otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych”;
- b) dodaje się:
- tiret pierwsze w brzmieniu: „wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego”,
  - tiret drugie w brzmieniu: „integralnie z nim związanych”,
  - tiret trzecie w brzmieniu: „wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m<sup>2</sup>”,
  - tiret czwarte w brzmieniu: „w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w lit. l”;
- 66) W § 18 ust. 1 pkt 5 lit. h otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku”;
- 67) W § 18 ust. 1 pkt 5 po lit. j dodaje się:
- a) lit. k w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację szklarni o maksymalnej wysokości 6,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0° – 30°, dopuszcza się dachy kolebkowe (lukowe)”;
- b) lit. l w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę”;
- 68) W § 19 ust.1 pkt 1 lit. b. po skreśleniu słów: „o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu”, otrzymuje brzmienie: „usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 69) W § 19 ust. 1 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu: „garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 70) W § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwsze po skreśleniu wartości: „2000 m<sup>2</sup>”, otrzymuje brzmienie: „minimalna powierzchnia będzie wynosić 1500 m<sup>2</sup>”;
- 71) W § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret drugie po skreśleniu słów: „30,0 m, z tolerancją 10%”, otrzymuje brzmienie: „minimalna szerokość frontu (wzdłuż drogi) – 25,0 m”;
- 72) W § 19 ust. 1 pkt 3 lit. b:
- a) po skreśleniu wartości: „0,2”, otrzymuje brzmienie: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy”;
- b) dodaje się tiret pierwsze w brzmieniu: „dla działek o powierzchni poniżej 1500 m<sup>2</sup> – 0,4”;
- c) dodaje się tiret drugie w brzmieniu: „dla działek o powierzchni równej i większej 1500 m<sup>2</sup> – 0,3”;



- 73) W § 19 ust. 1 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, *garaży i budynków gospodarczych* dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy”;
- 74) W § 19 ust. 1 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust. 1 pkt. 1 lit. a, b, e przebudowa, rozbudowa, wymiana uwarunkowane są dostosowaniem do wymogów planu, do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz utrwalania (przebudowy) oraz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni)”;
- 75) W § 19 ust. 1 pkt 4 lit. c:
- a) po skreśleniu słów: „c, d”;
  - b) zachowuje się tiret pierwsze i drugie;
- 76) W § 19 ust. 1 pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego *o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połąci 25° – 40° bądź dachem płaskim*, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu”;
- 77) W § 19 ust. 1 pkt 5:
- a) po lit. h dodaje się lit. i w brzmieniu: „*dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych*.”;
  - b) lit. i dodaje się:
    - tiret pierwsze w brzmieniu: „*wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego*”;
    - tiret drugie w brzmieniu: „*integralnie z nim związanych*”;
    - tiret trzecie w brzmieniu: „*wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m<sup>2</sup>*”;
- 78) W § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „usługi ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu, *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”;
- 79) W § 22 ust. 1 pkt 2 lit. f po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt 10”;
- 80) W § 24 ust. 1 pkt 1 lit. a po skreśleniu słów: „(z wykluczeniem oświaty, zdrowia)”, otrzymuje brzmienie: „zabudowę produkcyjną, magazyny, usługi, jako podstawowe przeznaczenie terenu”;
- 81) W § 24 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwsze po skreśleniu wartości: „4000 m<sup>2</sup>”, otrzymuje brzmienie: „minimalna powierzchnia będzie wynosić 2000 m<sup>2</sup>”;
- 82) W § 24 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret drugie po skreśleniu wartości: „40 m”, otrzymuje brzmienie: „minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 20,0 m”;
- 83) W § 24 ust. 1 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, które celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, *lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania*”;
- 84) W § 24 ust. 1 pkt 3 lit. b po skreśleniu wartości: „0,6”, otrzymuje brzmienie: „maksymalny współczynnik intensywności – 0,7”;
- 85) W § 24 ust. 1 pkt 3 lit. e po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 9 pkt. 10, 12”;
- 86) W § 24 ust. 1 pkt 5 lit. c tiret drugie otrzymuje brzmienie: „maksymalna powierzchnia zabudowy - 20,0 m<sup>2</sup>”;
- 87) W § 24 ust. 1 pkt 5 lit. g otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcjach ustalonych w ust. 1 pkt 1 lit. a, b *lub stacji słupowych*”;
- 88) W § 36 ust. 1 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się sytuowanie projektowanej zabudowy zagrodowej w formie siedliska (*nie dotyczy zabudowy w istniejących siedliskach*) przy łącznym spełnieniu warunków”;

- 89) W § 36 ust. 1 pkt 3 lit. b po skreśleniu słów „ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m<sup>2</sup>”; otrzymuje brzmienie: „obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy”;
- 90) W § 38 ust. 1 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie: „usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, *których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych*, towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 91) W § 38 ust. 1 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, *których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych*, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu”;
- 92) W § 38 ust. 1 pkt 2 lit. a po tiret trzecie dodaje się tiret czwarte w brzmieniu: „*minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) wynosi 25 m, z tolerancją 10%*”;
- 93) W § 38 ust. 1 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, *lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania*”;
- 94) W § 38 ust. 1 pkt 3 lit. a po skreśleniu słów „ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m<sup>2</sup>”; otrzymuje brzmienie: „obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy”;
- 95) W § 38 ust. 1 pkt 3 lit. d po skreśleniu cyfry: „8”, otrzymuje brzmienie: „w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości zgodnej z ustalonymi w § 9 pkt. 10, 12”;
- 96) W § 38 ust. 1 pkt 3 lit. f po skreśleniu słów: „po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych”, otrzymuje brzmienie: „dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczone na rysunku planu, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, *zgodnie z przepisami odrębnymi*”;
- 97) W § 38 ust. 1 pkt 5 lit. d po skreśleniu słowa: „bądź”, otrzymuje brzmienie: „obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych ciemnobrązowych *lub odcieniach szarości*”.

§ 4. Pozostałe ustalenia tekstowe, oprócz wymienionych w § 3, zawarte w Uchwale Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. pozostają bez zmian.

§ 5. Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r., stanowiący rysunek planu pozostaje bez zmian.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/723/21

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 16 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Lp.	Nr uwagi wg rozpatrzenia Burmistrza	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Uwaga uwzględniona (+)	Uwaga nieuwzględniona (-)	Uwaga uwzględniona (+)	Uwaga nieuwzględniona (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	1a	06.10.2021 r.	XXX	Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 35-40% oraz wskaźnika intensywności zabudowy na 0,6	Dz. nr ew. 475 ul. Mickiewicza Ob. 7	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu C.4.MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> ze względu na konieczność zachowania wewnętrznej spójności planu miasta podlegającego zmianie. Postulowane w uwadze wskaźniki, w planie nie odnoszą się do pojedynczej działki, ale do wielu terenów w mieście oznaczonych symbolem MN2. Kwestionowane wskaźniki są wyśredkowaniem bardzo różnych wartości zgłoszonych we wnioskach dla terenów MN2 i jednocześnie uwzględniają różnice zagospodarowania terenów MN1, MN2 i MN3 oraz zróżnicowanie w ramach tych terenów wskaźników w dostosowaniu do różnych powierzchni działek. Należy podkreślić, że istniejące zagospodarowanie działki nr ew.475 nie wykorzystuje ustalonych w zmianie planu wskaźników, których zwiększenia dotyczy uwaga, a gabaryty istniejącego budynku nawiązują do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.
2.	1b			Zmiana § 16 ust.1 pkt 5 lit. p tekstu planu w celu umożliwienia zabudowy w granicy				-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – wobec różnej formy zapisu zgłaszanej w

				na działce składającego uwagę, która spełnia warunek szerokości działki							uwagach nie dostosowano zapisu we wskazanym § 16 ust.1 pkt 5 lit. p, jednak w celu uczynienia możliwości lokalizacji zabudowy w granicy, w lit. k uściślono zapis już ustalony w projekcie zmiany planu..
3.	2	06.10.2021 r.	XXX	Zmiana wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% na 35% oraz wskaźnika intensywności zabudowy z 0,5 na 0,7	Dz. nr ew. 35/2 ul. 3. Maja Ob. 13	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu L.8.MN1		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> ze względu na konieczność zachowania wewnętrznej spójności planu miasta podlegającego zmianie. Postulowane w uwadze wskaźniki, w planie nie odnoszą się do pojedynczej działki, ale do wielu terenów w mieście oznaczonych symbolem MN1. Kwestionowane wskaźniki są wyśrodkowaniem bardzo różnych wartości zgłoszonych we wnioskach dla terenów MN1 i jednocześnie uwzględniają różnice zagospodarowania terenów MN1, MN2 i MN3 oraz zróżnicowanie w ramach tych terenów wskaźników w dostosowaniu do różnych powierzchni działek. Istniejące na działce nr ew.35/2 dwa budynki nie wykorzystują ustalonego w zmianie planu wskaźnika intensywności, co pozwala na ewentualną nadbudowę, natomiast prawie wykorzystują powierzchnię zabudowy, ale należy podkreślić, że powierzchnia tych budynków jest bardzo zbliżona do budynków na sąsiednich działkach.
4.	3a	13.10.2021 r.	XXX	Zmiana treści §3 pkt 13 tekstu zm. planu z: „W § 9 po pkt 11 dodaje się pkt 12 w brzmieniu: „dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 10 nie stosuje się”” na: „W § 9 po pkt 11 dodaje się pkt 12 w brzmieniu: „dla istniejących budynków, dla których w wyniku przebudowy lub rozbudowy ze względu na istniejące	Dz. nr ew. 116/1 ul. Krakowskie Przedmieście Ob. 8	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim o symbolu B.4.MŚ		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - ustalony w planie miasta zapis nie odnosi się do pojedynczej działki, ale prawie do całego miasta i dotyczy niemożności zaspokojenia potrzeb parkingowych w ustalonych wielkościach w sytuacji, gdy nie pozwala na to już istniejące zagospodarowanie. Wnioskowana zmiana zapisu umożliwiłaby rozbudowę budynków (co wiąże się ze zwiększeniem potrzeb parkingowych) bez zapewnienia tych miejsc, co jest sprzeczne z prawidłowym

				zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 10 nie stosuje się”.							funkcjonowaniem miasta.
5.	3b			Zmiana zapisu tekstu zm. planu - paragraf 3 pkt 26 – w brzmieniu: „warunki techniczne dopuszczają lokalizację budynków, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest już zlokalizowany budynek w granicy, zgodnie z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: następnie przytoczono ustalenia wynikające z §12 ust.1,2,3 z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.				-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – brak możliwości zmiany zapisu we wskazanym sposobie ze względów formalnych, ponieważ powtarzanie ustaleń innych aktów prawnych w tekście planu jest niezgodne z techniką prawodawczą. Należy podkreślić, że obecne przepisy umożliwiają sytuowanie na przedmiotowej działce budynku bezpośrednio przy granicy działki wówczas gdy będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planie.
6.	4	18.10.2021 r.	XXX	Zmiana treści § 3 pkt 58 tekstu zm. planu z: „W § 16 ust. 1 pkt 5 po lit. p w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę”	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – ze względu na konieczność zapewnienia spójności redakcji tekstu i wobec różnej formy zapisu zgłaszanej w uwagach, nie zmieniono wg wnioskowanej treści § 16 ust.1 pkt 5 lit. p, jednak w celu ucyfrowienia możliwości lokalizacji zabudowy w granicy, w lit. k uściślono zapis już ustalony w projekcie zmiany planu.
7.	5	18.10.2021 r.	XXX	na: „Dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę. Gdy w granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący posiada już dobudowę to jest możliwe usytuowanie garażu lub budynku gospodarczego w dowolnym miejscu granicy (zgodnie z przepisami).”	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagą nr 4
8.	6	18.10.2021 r.	XXX		-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagami nr 4,5
9.	7	18.10.2021 r.	XXX		-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagą nr 4,5,6
10.	8	18.10.2021 r.	XXX		-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagami nr 4,5,6,7

11.	9	02.11.2021 r.	XXX	Zmiana treści § 3 pkt 58 tekstu zm. planu z: „W § 16 ust. 1 pkt 5 po lit. o dodaje się lit. p w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę””	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – ze względu na konieczność zapewnienia spójności redakcji tekstu i wobec różnej formy zapisu zgłaszanej w uwagach nie zmieniono wg wnioskowanej treści § 16 ust.1 pkt 5 lit. p, jednak w celu uściślenia możliwości lokalizacji zabudowy w granicy, w lit. k uściślono zapis już ustalony w projekcie zmiany planu.
12.	10	02.11.2021 r.	XXX	na: „Dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę. Gdy w granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący posiada już dobudowę to jest możliwe usytuowanie garażu lub budynku gospodarczego w dowolnym miejscu granicy (zgodnie z przepisami) z jednoczesnym wyznaczeniem miejsca lokalizacji potencjalnej zabudowy gospodarczej/garażowej na działce sąsiedniej.	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagą nr 9
13.	11a	04.11.2021 r.	XXX	Wprowadzenie dodatkowych ustaleń dla przedmiotowego terenu mających na celu m.in. ochronę terenów zielonych poprzez uwzględnienie w projekcie planu warunków zagospodarowania ujętych w projekcie decyzji o wz z dnia 28.07.2009 r. oraz w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu podziału nieruchomości położonej przy ul. Powstańców – dz. nr ew. 6/7, 7/5 – powyższe dokumenty stanowią załącznik do uwagi.	Dz. nr ew. 7/6, 6/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/14, 7/15 ul. Powstańców 1863 r. Ob. 6	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu D.34.MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – dla przedmiotowych działek zasady zagospodarowania określa obecnie obowiązujący plan miasta (§ 16 - tereny MN2) i brak jest podstaw formalnych do ich zmiany wg projektu decyzji wz z 2009 r.
14.	11b			Uniemożliwienie realizacji zabudowy na dz. nr ew. 7/13 w związku z istniejącym na niej zadrzewieniem („kilkudziesięcioletnie dęby”) – zmiana funkcji działki z MN2 na ZP (zieleń parkowa).	Dz. nr ew. 7/13 ul. Powstańców 1863 r. Ob. 6	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu D.39.MN2		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> ze względów formalnych - zgodnie z uchwałą inicjującą obecną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia (Nr XLIV/590/21

																RM z dnia 24 marca 2021 r.), zmianie podlegają wyłącznie wybrane ustalenia tekstowe. Zmiana nie dotyczy rysunku planu.
15.	12	09.11. 2021 r.	XXX	Umożliwienie podziału działki zgodnie z zapisami dla terenów o symbolu MN1 (szerokość frontu działki od strony drogi publicznej 20,0 m) oraz zmiana wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na 50%	Dz. nr ew. 523/3, 523/2 ul. Częstochowska Ob. 8	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu K.3.MN2		-								<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – ze względu na konieczność zachowania wewnętrznej spójności planu miasta podlegającego zmianie. Postulowane w uwadze wskaźniki, w planie nie odnoszą się do pojedynczej działki, ale do wielu terenów w mieście oznaczonych symbolem MN2 i uwzględniają zróżnicowanie parametrów w terenach MN1 i MN2. Przedmiotowe działki wchodzą w skład terenu MN2, natomiast postulowane wskaźniki dotyczą terenów MN1.
16.	13	09.11. 2021 r.	XXX	Umożliwienie podziału działki zgodnie z zapisami dla terenów o symbolu MN1 (szerokość frontu działki od strony drogi publicznej 20,0 m) oraz zmiana wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na 50%	Dz. nr ew. 523/2, 523/3 ul. Częstochowska Ob. 8	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu K.3.MN2		-								<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – treść tożsama z uwagą nr 12.
17.	14a	09.11. 2021 r.	XXX	Uniemożliwienie realizacji zabudowy na dz. nr ew. 7/13 w związku z istniejącym na niej zadrzewieniem („kilkudziesięcioletnie dęby”) – zmiana funkcji działki z MN2 na ZP (zielen parkowa).	Dz. nr ew. 7/13 ul. Powstańców 1863 r. Ob. 6	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu D.39.MN2		-								<b>Uwaga nieuwzględniona</b> ze względów formalnych - zgodnie z uchwałą inicjującą obecną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia (Nr XLIV/590/21 RM z dnia 24 marca 2021 r.), zmianie podlegają wyłącznie wybrane ustalenia tekstowe. Zmiana nie dotyczy rysunku planu.
18.	14b			Wniosek o objęcie nadzorem wymienionych w uwadze działek – znajdujących się w sąsiedztwie Lasku Wieluńskiego oraz by gospodarz Gminy Wieluń w szczególności rozpatrzył każdy projekt pod kątem troski o środowisko oraz w poszanowaniu tak ważnej kwestii jaką jest ekologia.	Dz. nr ew. 7/6, 6/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/14, 7/15 ul. Powstańców 1863 r. Ob. 6	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu D.34.MN2		-								<b>Uwaga nieuwzględniona</b> ze względów formalnych – problematyka nie dotyczy ustawowej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/723/21  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 16 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1672, 1901, 1927), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.

Z uwagi na charakter wprowadzonych zmian realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/723/21

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 16 grudnia 2021 r.

Zalacznik3.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 741, 784, 922, 1873) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 16 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIV/590/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w sposób umożliwiający w większym stopniu dostosowanie wykorzystania terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej do aktualnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych oraz istniejących parametrów działek.

Zmiany dotyczą głównie weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, a także możliwości i sposobu sytuowania garaży i budynków gospodarczych.

Ponadto w projekcie zmiany planu dostosowano wybrane ustalenia tekstowe do aktualnych przepisów: doprecyzowano zapisy dotyczące uciążliwości działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, zaktualizowano i uzupełniono zapisy dotyczące potrzeb parkingowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przerehablowano lub uzupełniono zapisy dotyczące systemów infrastruktury technicznej oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, tj. zapisy nieaktualne w obecnie obowiązującym planie dotyczące wymogu dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci lub Konserwatorem Zabytków, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN1 i MN2 zrezygnowano z określenia minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu istniejących działek, odniesionej do działek, na których dopuszcza się zabudowę.

Zmiana, o której mowa powyżej dotyczy wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru objętego ww. planem, poza terenami objętymi uchwałą Nr XLIV/589/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienioną uchwałą Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r. Poza wymienionymi w przedmiotowej uchwale zmianami tekstowymi pozostałe ustalenia w tekście planu podlegającego zmianie oraz rysunek tego planu pozostają bez zmian.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności.

Nie dotyczą walorów ekonomicznych przestrzeni i różnicowania wartości nieruchomości, nie zmieniają określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zabezpieczają potrzeby interesu publicznego.

Nie będą wpływać na obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne.

Nie dotyczą wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, które uwzględnia się w ramach uniwersalnego projektowania.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

W trakcie procedury sporządzenia zmiany planu wpłynęło 5 wniosków oraz 14 uwag do planu, nie złożono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszej zmiany planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XX/218/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 marca 2016 r., w której dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ze względu na charakter zmian, koszty związane z realizacją jej ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowej zmiany planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.