



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 kwietnia 2023 r.

Poz. 3500

UCHWAŁA NR LXXXIV/1016/23 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą

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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w nawiązaniu do uchwały Nr LXVII/845/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej 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;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4, zawierającymi:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 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 weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych w ramach istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej zlokalizowanej na obszarze pomiędzy ulicami: Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą.

§ 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) **Podstrefie Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej** – należy przez to rozumieć obszar wskazany w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przedmiotowej podstrefy ŁSSE, w którym zawiera się teren podstrefy, której granice określono w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) **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;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (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 (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona 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 (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **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;
- 16) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenów, na których zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, 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, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **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;
- 21) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 22) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 25) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 26) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 27) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 28) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 29) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;

30) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

31) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejsze 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) strefa ochronna od istniejących kolektorów sanitarnych i deszczowych;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy 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

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

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **WS-ZN**;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KKK**;
- 6) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 6 do 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę oraz określenie zasad ich przekształceń wynikające z położenia w istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej;
- 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) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyodrębnienie terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1ZN oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1WS-ZN wzdłuż rowów melioracyjnych – w lokalnych korytarzach ekologicznych,
 - b) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) dla części obszaru położonej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonego planem zagospodarowania nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 9) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów 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.

§ 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 umieszczone w rejestrze zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, którą stanowi wyróżniona na rysunku planu strefa obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych ustalonej dla stanowiska AZP 77-43/72 położonego poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 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, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 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) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - b) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KKK;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. a ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 16,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m;
- 4) na terenie wymienionym w pkt 2 lit. b ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu wspólnymi z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem IWS-ZN a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będąc usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

- a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 - ustalone przeznaczenie dla terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U-P, odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

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

- 1) wyróżnia się na rysunku planu części obszaru objętego planem wchodzące w skład Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej: kompleksu 1 przy ul. Fabrycznej obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 7U-P oraz kompleksu 3 przy ulicach Fabrycznej i Rymarkiewicz obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 3U-P;
- 2) dla istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnych o średnicy 1000 mm, 800 mm 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) dla istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 1200 mm, 1000 mm 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;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) 110 kV 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),
 - b) 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);
- 5) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów;
- 6) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 4, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 7) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem U-P, na których zgodnie z planem dopuszcza realizację takich urządzeń;
- 8) 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.

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne:
 - drogi zbiorcze (KDZ) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - drogi: lokalne (KDL), dojazdowe (KDD) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - b) drogi i ciągi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem,

- c) komunikację kolejową: istniejącą i planowaną bocznicę kolejową linii 181 Oleśnica – Herby Nowe;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych (KDD), drogi lokalnej (KDL), drogi zbiorczej (KDZ) z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem, w tym z ul. Warszawskiej dla tych nieruchomości, które nie mają dostępu do dróg o niższej klasie;
- 4) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem U-P dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi.

§ 16. 1. Dla obszaru objętego planem 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 miejskiej 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) 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** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
 - d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu, 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: U-P, 1WS-ZN i 1ZN uwzględnia się możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,

- d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - e) dla działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - f) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - g) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - h) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
 - i) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - g) wyklucza się lokalizację elektrociepłowni, elektrowni do spalania biomasy w celu wytwarzania energii elektrycznej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** 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, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, fotowoltaiki i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - c) wyklucza się lokalizację elektrociepłowni, ciepłowni do spalania biomasy w celu wytwarzania energii cieplnej,
 - d) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P nie dotyczą inwestycji wymienionych w lit. b;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: 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.

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

§ 17. 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.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny istniejących dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;
- 2) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KKK.

§ 19. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem U-P – 30%;
- 2) na pozostałych terenach – nie określa się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Dla **terenów usług lub produkcji** oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren garażu,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren elektroenergetyki,
 - e) teren telekomunikacji,
 - f) teren stacji paliw płynnych,
 - g) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°– 90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **9U-P**: dla działki nr ew. 142/1: 20% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałych działek: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 0,6,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **9U-P**: 0,4,
 - dla pozostałych terenów: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: **5U-P**, **9U-P**: 10%,
 - dla pozostałych terenów: 5%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - f) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §15 pkt 4,
 - g) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,

- h) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 7,
- i) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, na przylegających terenach 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.);
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy oraz zakazem zwiększania istniejącego stanu zabudowy (powierzchni i kubatury), dopuszcza się zmianę przeznaczenia na zgodne z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**: 15,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §16 pkt 7 lit. c,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **5U-P**: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §16 pkt 7 lit. c,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **6U-P**: 25,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §16 pkt 7 lit. c,
 - dla pozostałych terenów: 18,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m, z zastrzeżeniem zawartym w §16 pkt 7 lit. c,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z ulic zbiorczych: Fabrycznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic: Warszawskiej, Przemysłowej i Długosza, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.
2. Dla terenów wyszczególnionych poniżej, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się:
- a) dla fragmentów terenu znajdujących się w:
- strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 3,

- strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 3,
- strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 5, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 6,

b) w przypadku zastosowania ogrodzenia pełnego od strony ul. Żołnierzy Niezłomnych oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD obowiązuje obsadzenie od strony tej ulicy pnączami lub zielenią zimozieloną,

c) wzdłuż północnej granicy terenu wspólnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem MN1 obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m z zastrzeżeniem ustalenia w §14 pkt 5, 6,

d) dla działki nr ew. 19/2 obowiązuje:

- w północnym fragmencie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zagospodarowanie w formie wysokiej zieleni zimozielonej,
- wyklucza się wykorzystywanie północnej części działki (pas szerokości 40,0 m) jako placu manewrowo-magazynowego oraz związanego z produkcją i montażem poza obiektami,

e) na odcinku, na którym teren sąsiaduje od strony wschodniej i północnej z terenami położonymi poza obszarem objętym planem z funkcją usługowo-mieszkaniową oznaczonymi na rysunku planu symbolem U/MN przez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDD i położonym poza obszarem objętym planem odcinkiem ul. Żołnierzy Niezłomnych obowiązuje nakaz zagospodarowania o właściwościach tłumiących oddziaływanie akustyczne, wizualne oraz pylenie np. w formie realizacji ekranu o minimalnej wysokości 3,0 m;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U-P** ustala się:

- a) ze względu na wcześniejszy sposób użytkowania południowej części terenu w formie zbiornika wodnego sytuowanie i posadowienie zabudowy winno być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków gruntowych,
- b) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zaplecze socjalno-administracyjne) z sąsiadującym od strony zachodniej terenem zakładu produkcyjnego, którego działka nr ew. 23 jest integralną częścią, z możliwością łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
- c) wyklucza się wykorzystywanie wschodniej części terenu (pas szerokości 15,0 m) jako placu manewrowo - magazynowego oraz związanego z produkcją i montażem poza obiektami, dopuszcza się zagospodarowanie np. w formie parkingu z zastrzeżeniem zawartym w lit. d,
- d) wzdłuż wschodniej granicy terenu wspólnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją usługowo-mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U-P** ustala się:

- a) zachowuje się powiązania funkcjonalno-przestrzenne terenu z działkami nr ew. 149/3 oraz nr ew. 151/27 i 151/28 z dopuszczeniem łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
- b) na odcinku, na którym teren sąsiaduje od strony północnej z terenem położonym poza obszarem objętym planem z funkcją mieszkaniową oznaczonym na rysunku planu symbolem RM przez teren oznaczony symbolem 1WS-ZN obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
- c) dla fragmentu terenu położonego pomiędzy jego północną granicą a wyznaczoną na rysunku planu północną nieprzekraczalną linią zabudowy w przypadku lokalizacji parkingów obowiązuje wykonanie ich nawierzchni z kształtek wypełnionych gruntem z trawą,

- d) przebieg wrysowanej na rysunku planu bocznic kolejowej ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
 - e) dla jego fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 3;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **7U-P** ustala się:
- a) dla fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 1000 mm obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 2,
 - b) dla fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 1200 mm obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 3;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U-P** – jego fragmentów znajdujących się w strefie ochronnej od istniejących kolektorów sanitarnych o średnicach 1000 mm, 800 mm obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 2;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P, 3U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P** – ich fragmentów znajdujących się w strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 6.

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rów melioracyjny stanowiący dopływ Kanału Wieluńskiego, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 6.

§ 22. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jego przebudowy,
 - b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny – lokalnego korytarza ekologicznego,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w lit. d,
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę zbiorników wodnych,
 - e) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień.

§ 23. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dla fragmentów działek położonych w granicach terenu obowiązuje zagospodarowanie w ramach poszczególnych nieruchomości, tj. razem z fragmentami działek wchodzącymi w skład terenów oznaczonych symbolami: 8U-P, 9U-P,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny – lokalnego korytarza ekologicznego,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień;
- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 6.

§ 24. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie bocznic kolejowej linii 181 Oleśnica – Herby Nowe, z dopuszczeniem, w zależności od potrzeb, ich remontów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §14 pkt 5 z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 6.

Rozdział 4.**Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego****§ 25. Dla terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-ul. Fabryczna – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,2 m do 54,5 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

§ 26. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	-ul. Rymarkiewicz – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,5 m do 27,1 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

§ 27. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-ul. Żołnierzy Niezłomnych – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 19,6 m do 45,1 m z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Fabryczną, którego linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działki drogowej nr ew. 11/1,
2KDD	-ul. Żołnierzy Niezłomnych – projektowane zakończenie drogi publicznej klasy dojazdowej placem manewrowym o wymiarach: 20,0 m na 30,0 m,
3KDD	-ul. Żołnierzy Niezłomnych – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 12,1 m,
4KDD	-ul. Fabryczna – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,4 m do 10,8 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 28. W granicach obszaru objętego planem 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);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/2011 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/224/2016 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069);

- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 5828);
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/538/2018 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3752);
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/539/2018 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753);
- 8) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr X/176/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3566).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

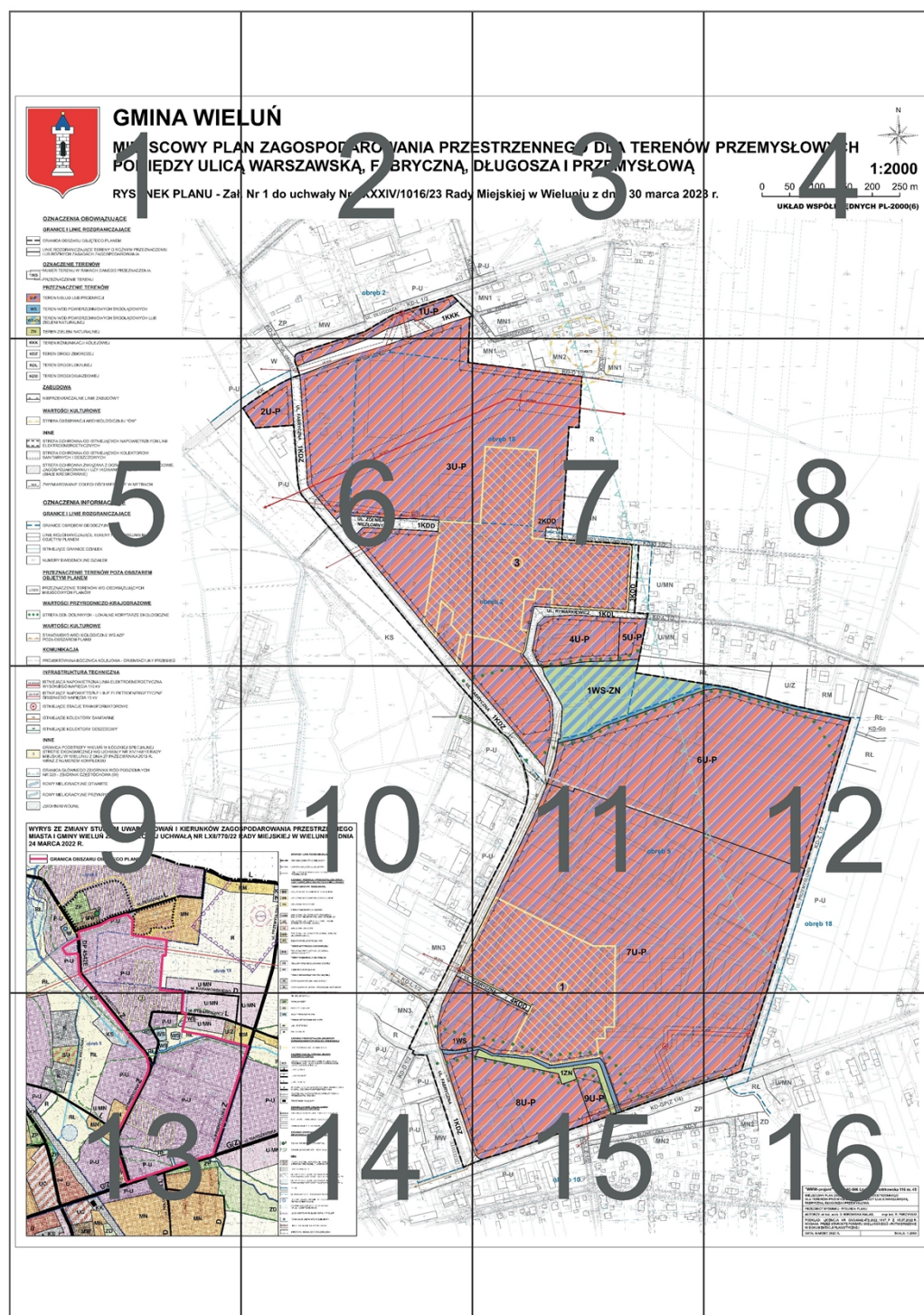
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu

Piotr Radowski

z dnia 30 marca 2023 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń



Rysunek planu - podział na fragmenty



GMINA WIELKA MIEJSCOWY PLAN POMIĘDZY ULICĄ RYSUNEK PLANU - Zał.

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW



NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI



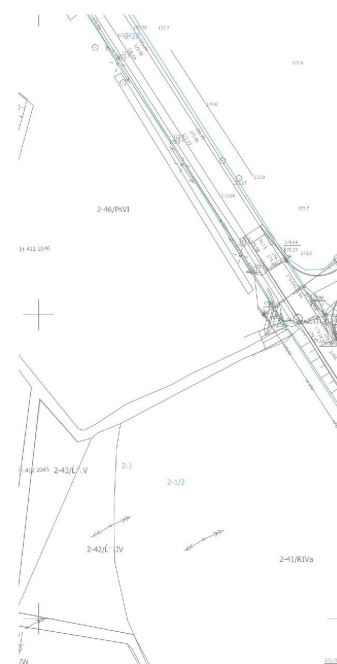
TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB
ZIELENI NATURALNEJ



TEREN ZIELENI NATURALNEJ

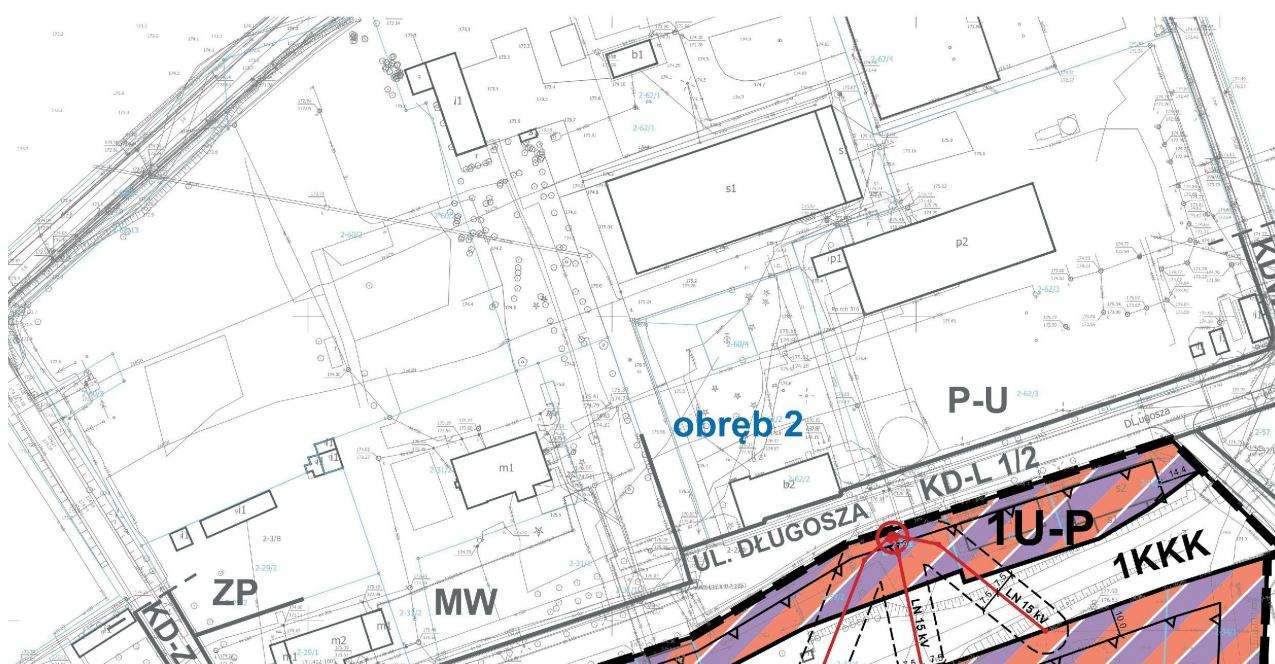


Rysunek planu - fragment 1

LUŃ

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEMIŚLA UL. WARSZAWSKA, FABRYCZNA,

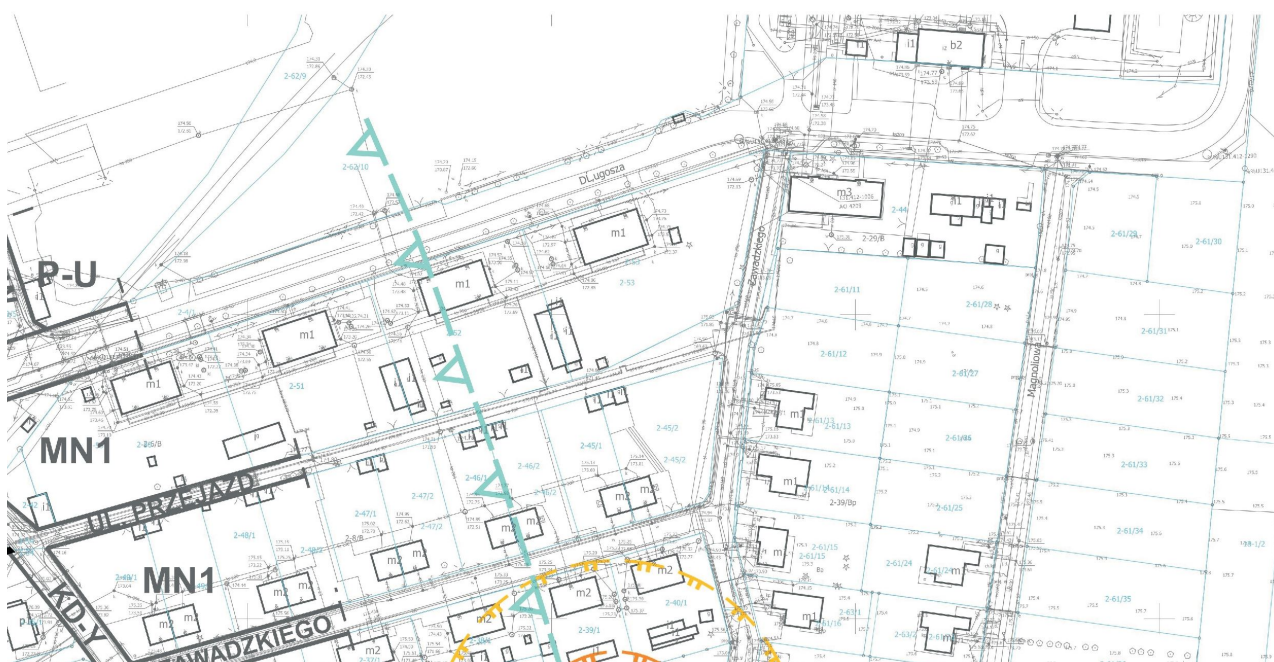
Nr 1 do uchwały Nr LXXXIV/1016/23 Rady



Rysunek planu - fragment 2

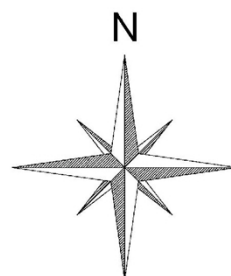
ESTRZENNEGO DLA TERENÓW DŁUGOSZA I PRZEMYSŁOWĄ

Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 marca 2021



Rysunek planu - fragment 3

V PRZEMYSŁOWYCH



1:2000

3 r.

0 50 100 150 200 250 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



Rysunek planu - fragment 4

KKK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

ZABUDOWA

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

 STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

INNE

 STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

 STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH KOLEKTORÓW SANITARNYCH I DESZCZOWYCH

 STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (BIAŁE KRESKOWANIE)

 ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

 GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

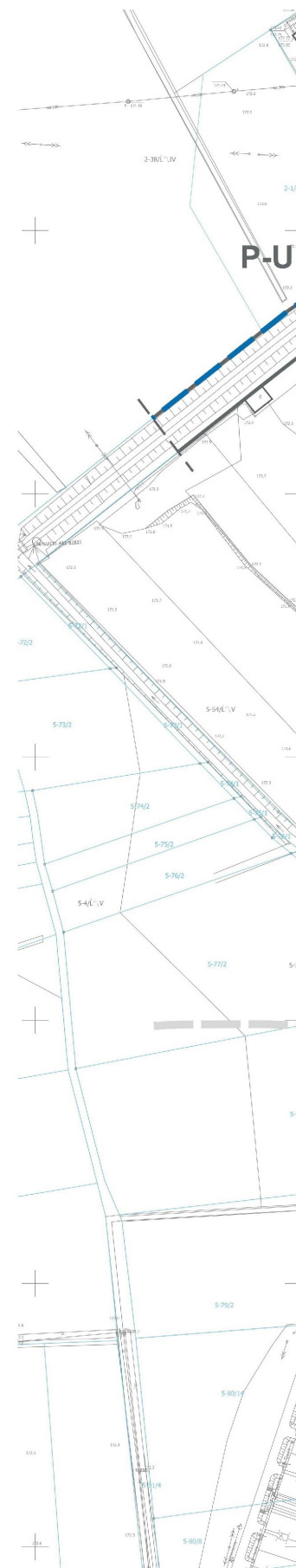
 STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE

WARTOŚCI KULTUROWE

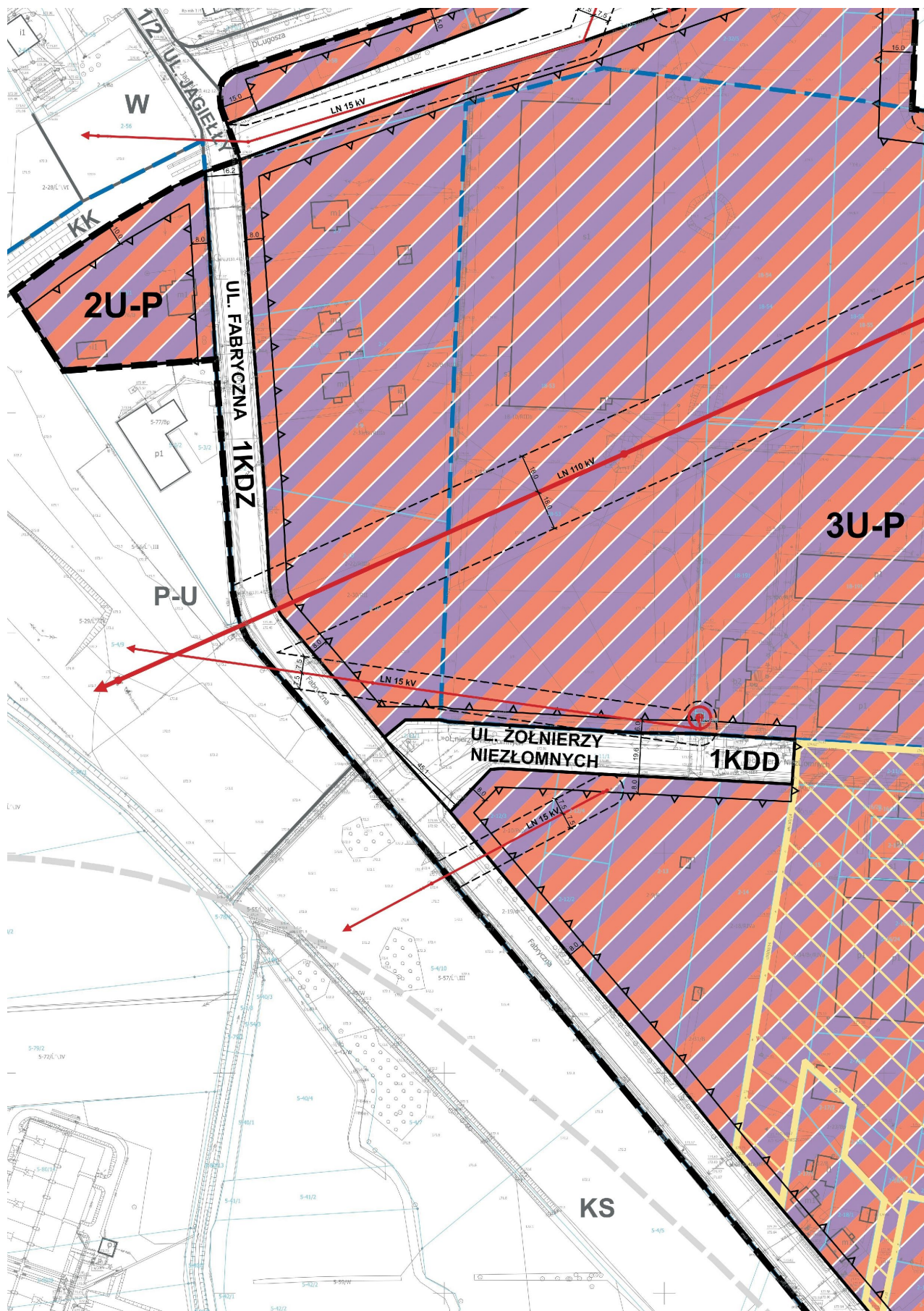
 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WG AZP POZA OBSZAREM PLANU

KOMUNIKACJA

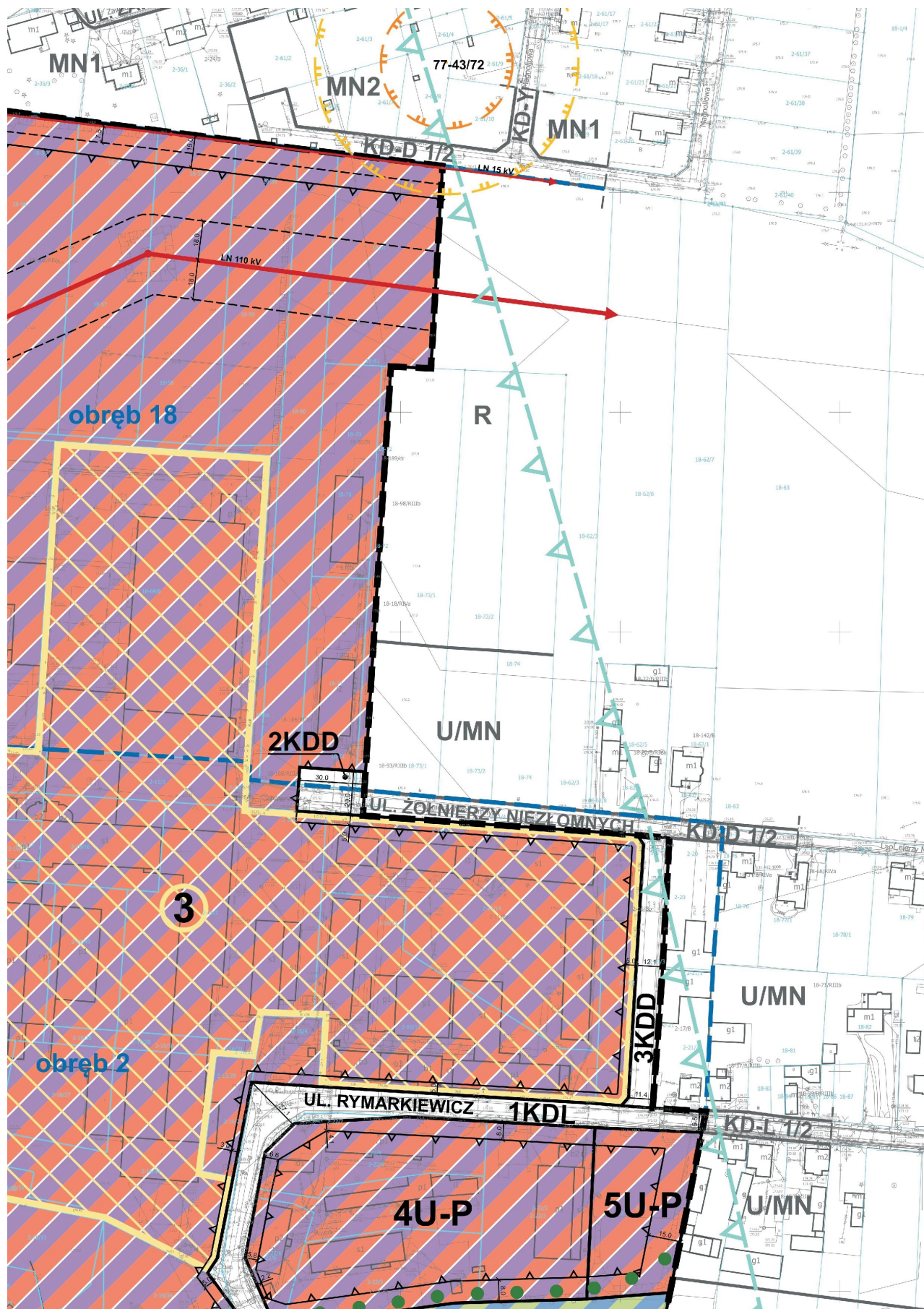
 PROJEKTOWANA BOCZNICA KOLEJOWA - ORIENTACYJNY PRZEBIEG



Rysunek planu - fragment 5



Rysunek planu - fragment 6



Rysunek planu - fragment 7



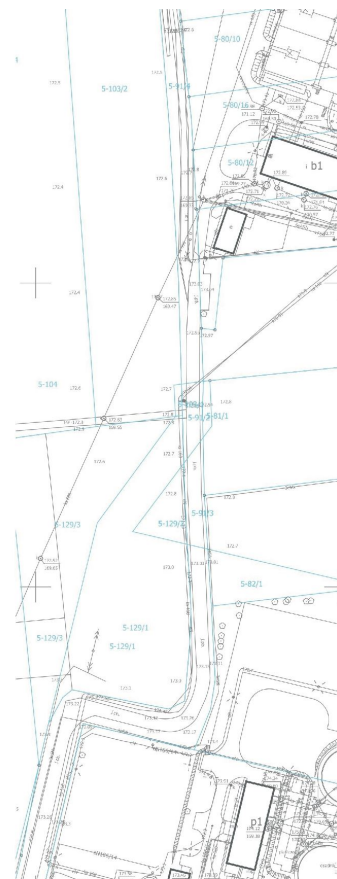
Rysunek planu - fragment 8

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

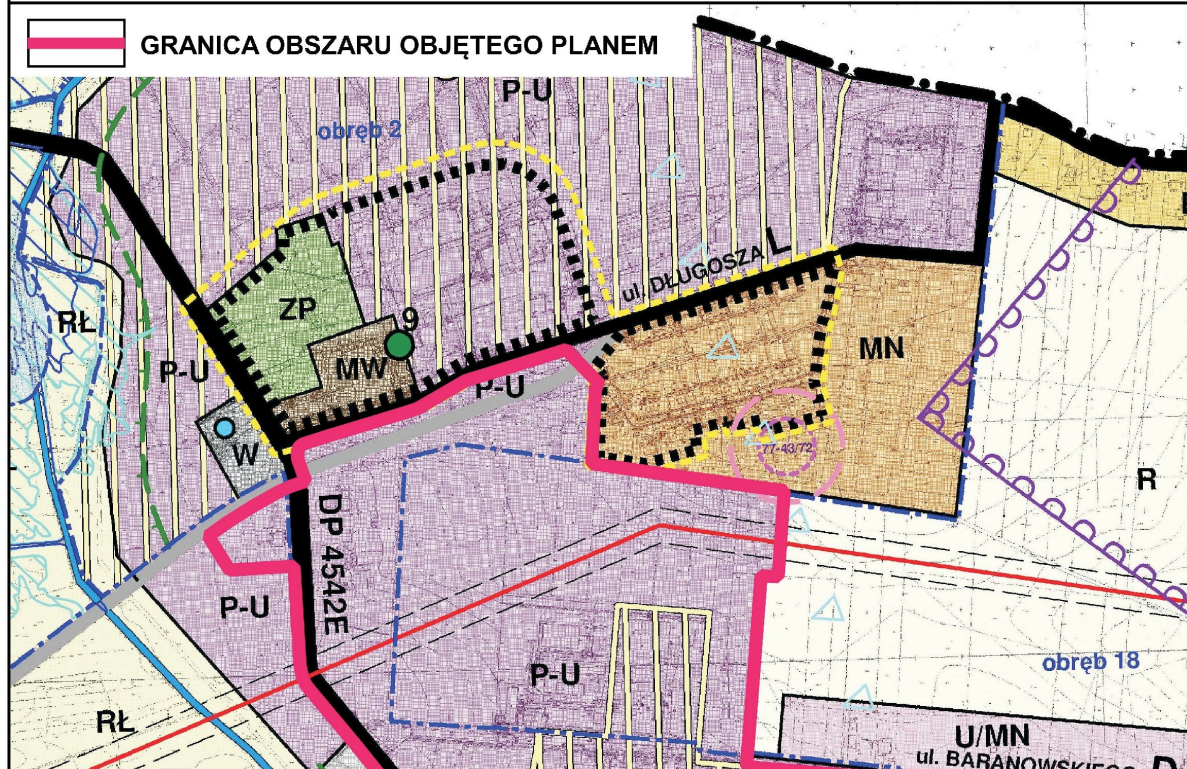
-  **LN 110 kV** ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  **LN 15 kV** ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  **ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE**
-  **ks** ISTNIEJĄCE KOLEKTORY SANITARNE
-  **kd** ISTNIEJĄCE KOLEKTORY DESZCZOWY

INNE

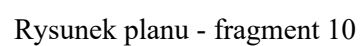
-  **3** GRANICA PODSTREFY WIELUŃ W ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ WG UCHWAŁY NR XIV/148/15 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2015 R. WRAZ Z NUMEREM KOMPLEKSU
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 325 - ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (W)
-  ROWY MELIORACYJNE OTWARTE
-  ROWY MELIORACYJNE PRZYKRYTE
-  ZBIORNIKI WODNE



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSZIENIA MIASTA I GMINY WIELUŃ ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR LXII/770/22 R. 24 MARCA 2022 R.



Rysunek planu - fragment 9

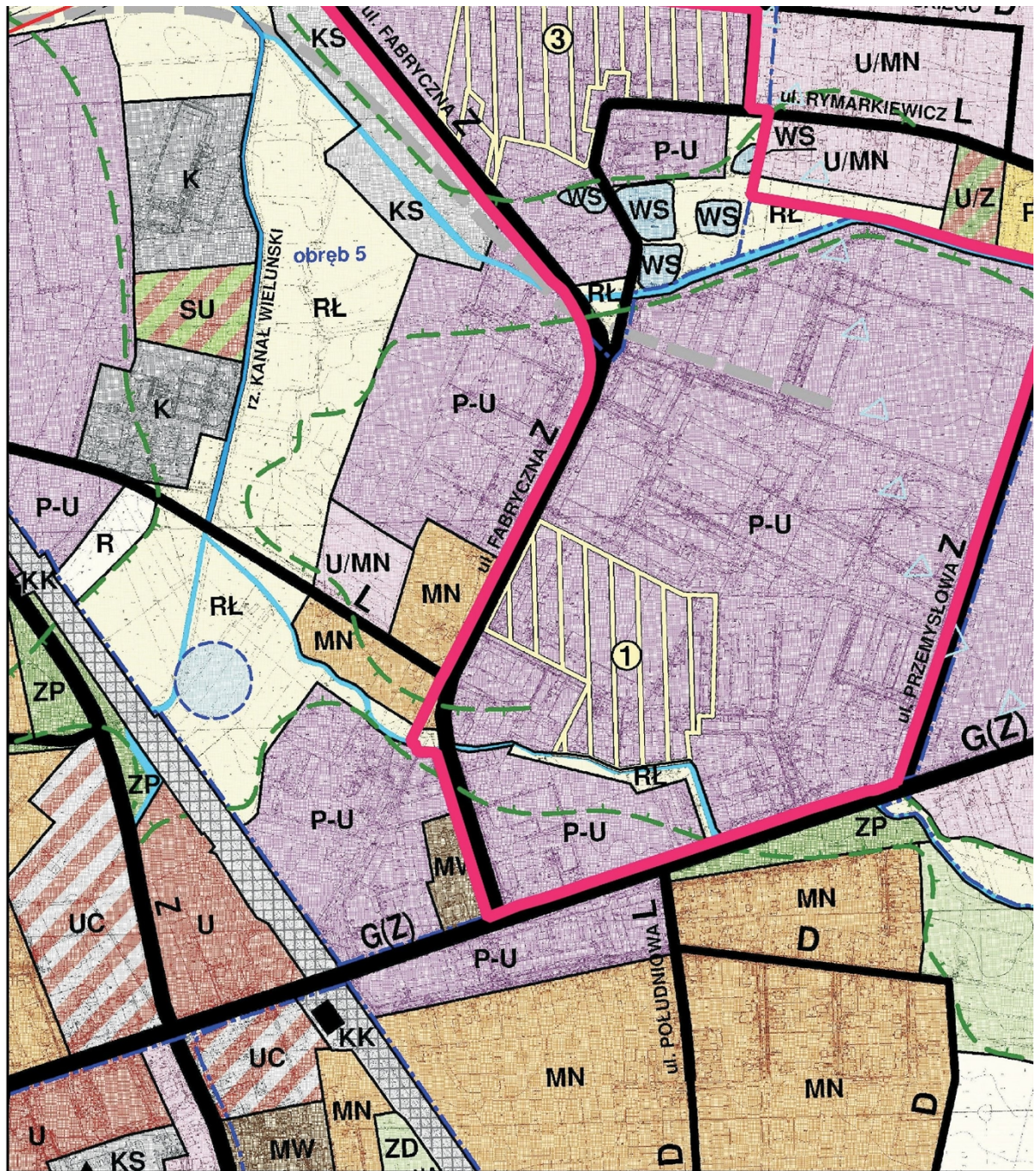




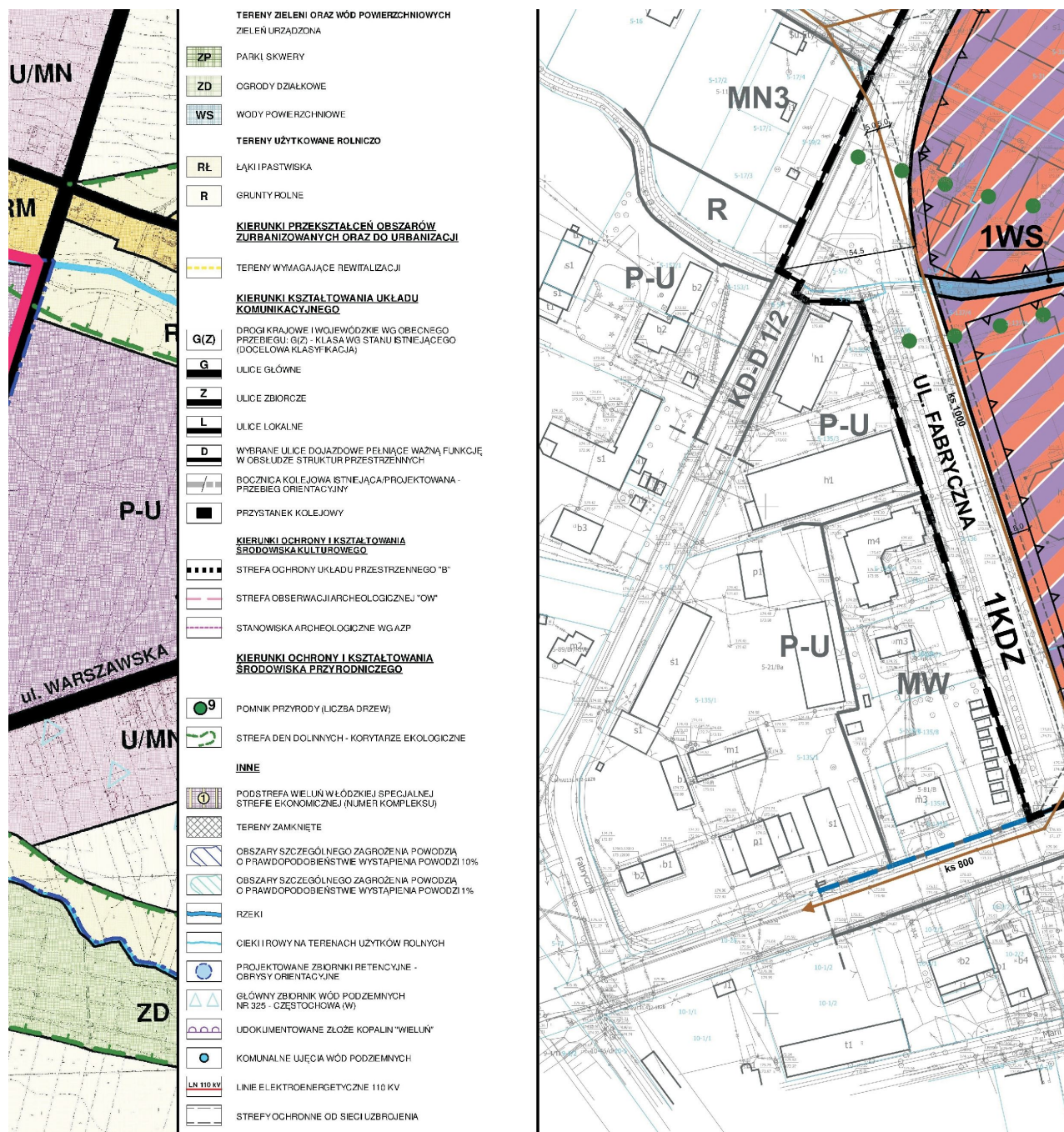
Rysunek planu - fragment 11



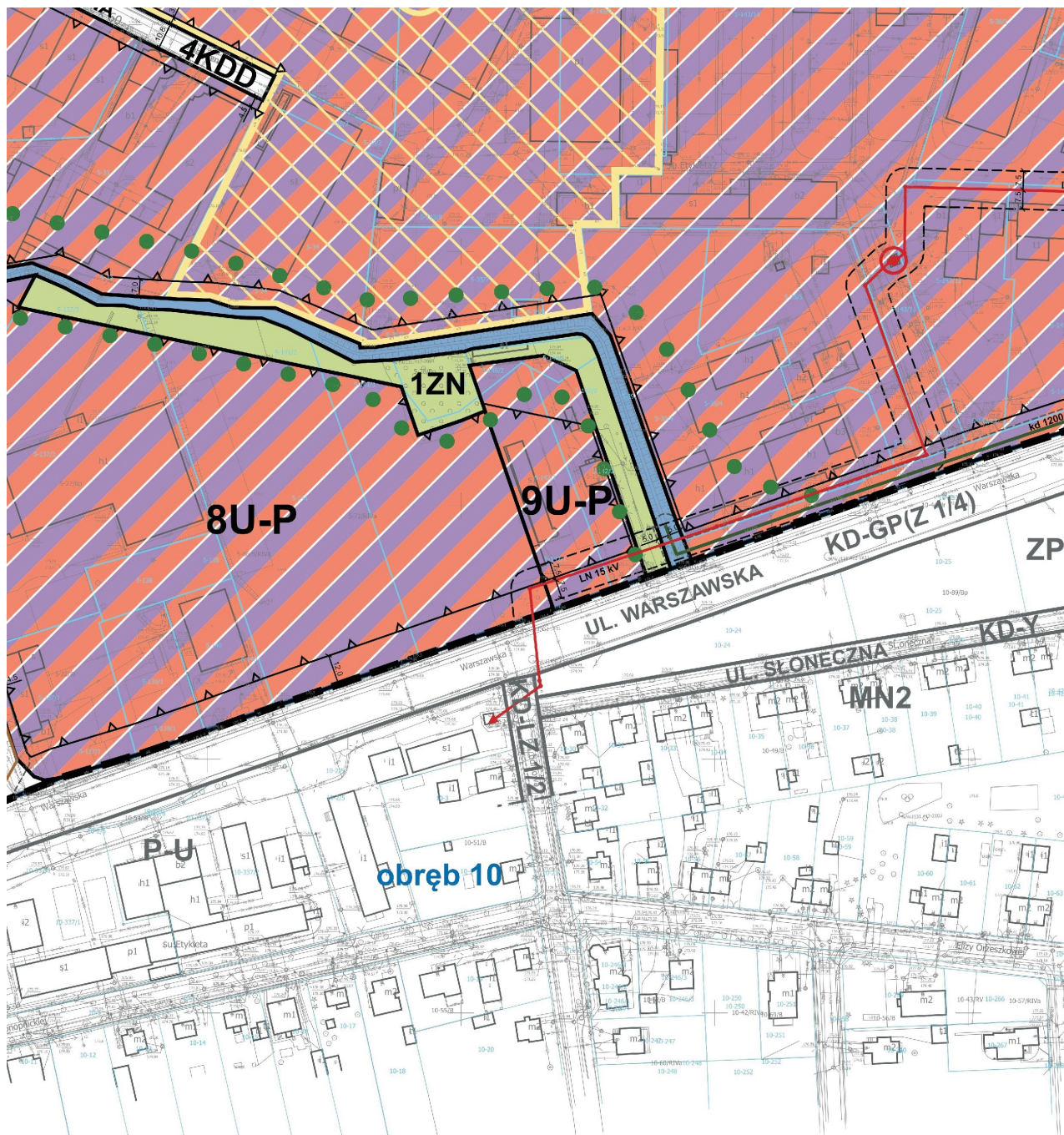
Rysunek planu - fragment 12



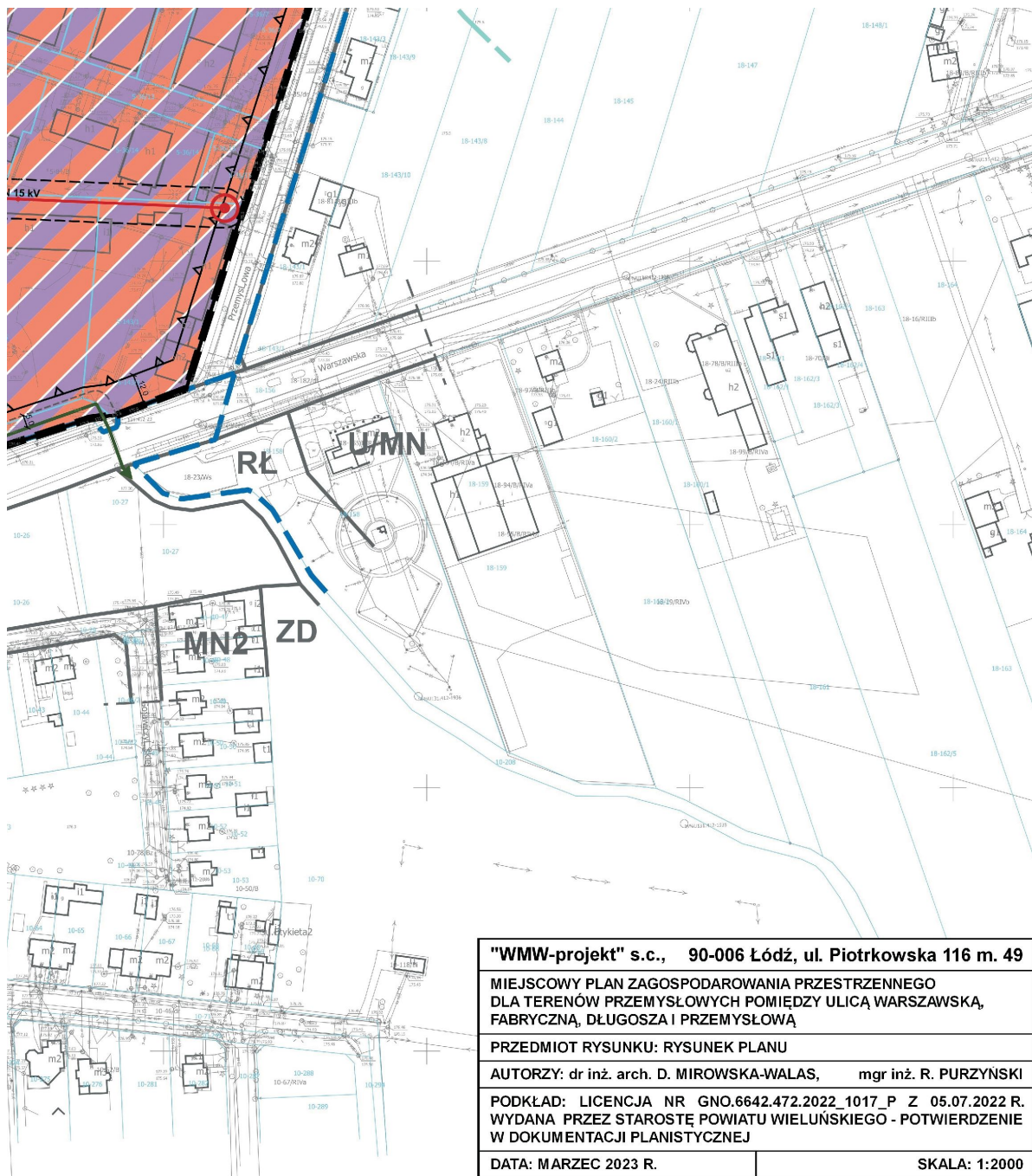
Rysunek planu - fragment 13



Rysunek planu - fragment 14



Rysunek planu - fragment 15



Rysunek planu - fragment 16

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIV/1016/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysłową zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu

Rada Miejska w Wieluniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19.12.2022 r. do 13.01.2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysłową, nieuwzględnionych przez Burmistrza Wielunia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	13.01.2023 r.	[...]*	1.1 W §19.1 pkt 2 dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P dodanie przeznaczenia uzupełniającego – tereny zabudowy mieszkaniowej.	Działka nr ew. 137/4 Obręb 5		X		X	1.1 Uwaga nieuwzględniona – proponowane przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, której ustaleń nie może naruszać miejscowy plan.

			1.2 W §19.1 pkt 6 dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P usunięcie zapisów: - w lit. a „w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy”, - w lit. b dotyczącego zakazu zwiększania istniejącego stanu zabudowy mieszkaniowej (powierzchni i kubatury).					X	1.2 Uwaga nieuwzględniona – wskazany do usunięcia zapis jest korzystny dla właścicieli działek. Oznacza, iż w sytuacji gdy istniejący budynek przykładowo ma wysokość większą niż ustalona dla projektowanej zabudowy to ten parametr nie ma wówczas zastosowania. W przeciwnym razie w czasie przebudowy należałoby zmniejszyć tę wysokość, co byłoby nieracjonalne. Skreślenie wskazanego zapisu umożliwiłoby rozwój funkcji mieszkaniowej w dzielnicy przemysłowej, co jest niezgodne z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, której ustaleń nie może naruszać miejscowy plan.
2.	16.01.2023 r.	[...]*	Ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Warszawskiej w odległości 8 m od granicy działki (obecnie 12,0 m).	Działki nr ew. 137/1, 139/1 Obręb 5				X	Uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu uzgodnionym z zarządcą drogi ustalono północną linię rozgraniczającą ul. Warszawskiej – drogi powiatowej na granicy jej działki tj. zrezygnowano z zajętości pod drogę fragmentów przyległych działek. Dostosowana do powyższego obecna linia zabudowy jest przesunięta w kierunku południowym względem ustalonej w obowiązujących miejscowych planach z 2011 i 2016 r., co jest bardziej korzystne dla właścicieli przyległych działek.
3.	26.01.2023 r.	[...]*	Ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach nr ew. 34 i 35/7 w odległości 3 m od granicy działek z rowem melioracyjnym (obecnie 10,0 m).	Działki nr ew. 34, 35/7 Obręb 5				X	Uwaga nieuwzględniona – ustalona linia zabudowy została utrzymana jak w obecnie obowiązującym miejscowym planie z 2018 r. i pozwala na zachowanie minimalnego korytarza wolnego od zabudowy wzdłuż istniejącego rowu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIV/1016/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Generalna dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, układ drogowy oraz potrzeba realizacji infrastruktury technicznej zostały określone w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących analizowany obszar. Przewidywane koszty oraz wpływy związane z realizacją tych planów zostały oszacowane w ramach dotyczących ich procedur planistycznych.

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych, a cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan obejmuje przede wszystkim weryfikację zasięgu terenów przeznaczonych dla działalności gospodarczej – nieznacznie zwiększono zasięg terenów usług lub produkcji oraz zweryfikowano niektóre wskaźniki zagospodarowania. Powyższe skutkować będzie wzrostem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości związanych ze zwiększeniem powierzchni terenów zabudowy usług lub produkcji oraz z umożliwieniem na części terenów obecnie pełniących taką funkcję realizacji zabudowy o większej powierzchni i intensywności. Wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić również m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej, lecz główne źródło dochodów będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIV/1016/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.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