

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH
TERENÓW W OBSZARZE STAREGO MIASTA W WIELUNIU**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn.
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dr Izabela Durecka
uprawniona do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn.
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (do
czerwca 2022 r.)

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

Łódź, czerwiec 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu

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 2023 r. poz. 977) 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LIV/695/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu zmienioną uchwałą Nr LXXXI/994/23 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 13 lutego 2023 r., 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 wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane tereny w obszarze Starego Miasta położone w rejonach:

- 1) ul. Śląskiej – działka nr ew. 79/4, obręb 8;
- 2) ul. Ewangelickiej – działka nr ew. 412, obręb 7;
- 3) ulic: Narutowicza, Plac Legionów i Augustańskiej – działka nr ew. 281/2, obręb 7;
- 4) ulic: Królewskiej, Plac Legionów i Barycz – działka nr ew. 57, obręb 8.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla terenów, o których mowa w §2 pkt 1, w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem wartości kulturowych Starego Miasta – historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wyrysem ze zmiany Studium;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrz-

nym obrysie rzutów z tym, że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej 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) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 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) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny otwarte o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 17) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 18) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku: występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych budynku lub gdy przepisy szczegółowe zawarte w niniejszej uchwale stanowią inaczej;
- 19) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 20) **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 rozgra-

niczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochyl-
nia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa,
podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 21) **miejscu zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 22) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 24) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 25) **remencie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 26) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 27) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć ciąg budynków o ścianach frontowych usytuowanych w jednej linii zabudowy i ścianach szczytowych stykających się ze sobą w całości lub w części;
- 28) **osłonie architektonicznej** – należy przez to rozumieć element maskujący na fragmencie szczególnie eksponowanej elewacji oznaczonej na rysunku planu, uwzględniający kompozycję tej elewacji, nawiązujący do jej kolorystyki i niepogarszający jej odbioru estetycznego;
- 29) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 30) **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;
- 31) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 32) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 33) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) linia zabudowy pierzejowej;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) szczególnie eksponowana elewacja wymagająca odpowiedniego kształtowania;
- 10) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

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

2. 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

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem umożliwiające podniesienie ich walorów użytkowych z jednoczesnym uwzględnieniem wartości kulturowych Starego Miasta;
- 2) w zakresie kompozycji przestrzennej:
 - a) utrzymuje i uzupełnia się zabudowę pierzejową kształtującą place i ulice – historyczny układ kwartałów zabudowy,
 - b) wskazuje się szczególnie eksponowane elewacje budynków wymagające odpowiedniego kształtowania;

- 3) 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 środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny i obszary górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 5) 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;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MŚ jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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 obiekty wpisane do rejestru zabytków stanowią:
 - a) budynek dawnego klasztoru OO. Pijarów – ul. Królewska 1, dz. nr ew. 57, obręb 8, 1740 r., nr rej. 181/A,
 - b) kościół SS. Bernardynek – ul. Ewangelicka 6, dz. nr ew. 412, obręb 7, 1612-1615 r., – nr rej. 182/A;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dwór biskupi – ul. Ewangelicka 6, dz. nr ew. 412, obręb 7, XVII w., przebudowa początek XX w., mur;
- 3) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków historycznego układu przestrzennego Starego Miasta wraz z najbliższym otoczeniem, 2 połowa XIII w.;
- 4) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - a) AZP 77-43/67 kościół pw. św. Józefa Oblubieńca NMP, kultura polska, XIV w., stanowisko archiwalne, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (w granicach obszaru objętego planem – fragment stanowiska),
 - b) AZP 78-43/51 (2018 r.) obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta wraz z najbliższym otoczeniem, średniowiecze od XIII w., okres nowożytny, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu stanowiska, którego granice znajdują się poza obszarem objętym planem);
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, usytuowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U**, **4U** i związanych z nimi wszelkimi działaniami inwestycyjnymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 2, będącego charakterystycznym elementem historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**;
- 7) dla obszaru, o którym mowa w pkt 3, w związku z pkt 10 lit. a, obowiązują ustalenia zawarte w pkt 11 lit. a;
- 8) dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, 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;
- 9) na obszarze objętym planem dobro kultury współczesnej stanowi budynek handlowo-usługowy przy ul. Placu Legionów 6 (pierzeja zachodnia), 1958-1963 r., dla którego formułuje się wymogi w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**;

10) dla terenów wyznaczonych w planie ustala się ich położenie w strefach ochrony konserwatorskiej:

- a) strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmującej układ przestrzenny Starego Miasta wraz z fragmentami miejskich murów obronnych – skupisko zespołów i obiektów zabytkowych o wysokich wartościach, pokrywającej się z historycznym układem przestrzennym Starego Miasta wraz z najbliższym otoczeniem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, której granice znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium,
- b) strefie obserwacji archeologicznej „OW” obejmującej obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych ustalonej dla stanowiska AZP77-43/67 oraz AZP 78-43/51 (2018 r.), której granice znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium;

11) w strefach, o których mowa w pkt 10 obowiązują następujące wymogi:

- a) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”:
 - ochronie i zachowaniu podlegają: rozplanowanie, w tym układ ulic, placów, podziały parcelacyjne, historyczne linie zabudowy, charakter, skala i forma zabudowy oraz relikty miejskich murów obronnych,
 - obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy oraz układu kalenicowego dachów,
 - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich wartości zabytkowe (np. ekspozycję),
 - obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - nowa zabudowa – w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy,
- b) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne.

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

- 1) na obszarze objętym planem teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2U,

- 2) zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 2) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy pierzejowej oraz obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) dla szczególnie eksponowanych elewacji oznaczonych na rysunku planu, niezależnie od ustaleń zawartych w pkt 4, obowiązuje:
 - a) zakaz przesłaniania detalu architektonicznego, okien i witryn,
 - b) zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych, tj. np. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe, mogących pogorszyć estetyczny wygląd budynku, w przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno lub inne materiały o wysokim standardzie estetycznym,
 - b) obowiązuje kolorystyka w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
- 5) dla dachów:
 - a) obowiązują dachy dwu i czterospadowe z kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej ulicy,
 - b) obowiązuje pokrycie w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości, ustalone przeznaczenie oraz ochronę historycznych podziałów, odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§13. 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.

§14. Na obszarze objętym planem nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy**.

§15. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez istniejące drogi publiczne – drogi klasy dojazdowej (KD-D) położone poza obszarem objętym planem;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania tj. specyfika wynikająca z usytuowania na Starym Mieście, pojedyncze nieruchomości o niewielkich powierzchniach z istniejącą zabudową i brak możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach tych nieruchomości, odstępuje się od określania wskaźników dotyczących miejsc postojowych odniesionych do powierzchni zabudowy, zachowuje się istniejący sposób parkowania – poza granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 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. Błńskiej poprzez istniejące kanały sanitarne,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 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,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się: wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń);
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej 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 spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, i innych urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) 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: wykorzystanie istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia z możliwością jej rozbudowy, dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej sieci telefonicznej i teleinformatycznej;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem **MŚ**;
- 2) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**.

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

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków zagospodarowania;
- 3) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 4) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MŚ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa średmiejaska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w formie budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego, z dopuszczeniem przejazdu bramowego przy granicy z działką nr ew. 79/1,
 - b) obowiązują ustalone na rysunku planu: linia zabudowy pierzejowej oraz obowiązująca linia zabudowy zgodna z przebiegiem miejskich murów obronnych odkrytych w czasie przeprowadzonych badań archeologicznych przy ul. Śląskiej 15,
 - c) w ramach rozwiązania architektonicznego budynku oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Śląskiej i ul. Ewangelickiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 3,
 - d) dla zabudowy wymienionej w pkt 1 lit. a, b obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu nad najwyższą kondygnacją użytkową: 10,5 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) dla reliktu miejskiego muru obronnego:
 - dopuszcza się wykorzystanie muru jako podparcia południowej ściany budynku,
 - w rozwiązaniu posadzki pomieszczenia na parterze budynku należy umożliwić ekspozycję fragmentu podziemnego muru,
 - materiałowe rozwiązanie elewacji w parterze budynku winno nawiązywać, ewentualnie akcentować przebieg muru,

- wzdłuż południowej granicy terenu poza budynkiem zlokalizowanym w ustalonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, obowiązuje realizacja pełnego ogrodzenia, z dopuszczeniem przejścia, nawiązującego do muru obronnego i spójnego z elewacją parteru budynku.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
 - zachowanie istniejącej zieleni, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 3 lit. c, tiret drugie,
 - zachowanie i ewentualne wyeksponowanie z możliwością odtworzenia (nadbudowania ponad teren) reliktu miejskiego muru obronnego wyróżnionego orientacyjnie na rysunku planu wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu,
- f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

3) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabytkowych budynków dopuszcza się dostosowanie dla potrzeb usług publicznych,
- b) dla oznaczonego na rysunku planu budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 5,
- c) dla oznaczonego na rysunku planu budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
 - obowiązuje zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, adaptację i odbudowę/rekonstrukcję pod warunkiem zachowania formy architektonicznej budynku, kompozycji elewacji, detalu, materiałów, faktur i wypraw zewnętrznych,
 - obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,
 - należy uwzględnić szczególnie eksponowaną elewację widoczną z ul. Ewangelickiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, z wyłączeniem wieży, dla której dopuszcza się maksymalną wysokość 20,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, w przypadku dachu o innym kącie nachylenia dopuszcza się zachowanie istniejących kątów.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla oznaczonego na rysunku planu budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej obowiązuje korzystanie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości tj. kształt bryły budynku, dyspozycja i artykulacja elewacji, detal architektoniczny, proporcje otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej (podziały), pokrycie dachu z możliwością realizacji otworów okiennych dla potrzeb doświetlenia poddasza, dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę wzdłuż ul. Narutowicza,
 - b) dla budynków przy ul. Augustiańskiej i Narutowicza dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) dla stacji trafo dopuszcza się przebudowę, wbudowanie w projektowany budynek, likwidację;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu: pierzejowa linia zabudowy, obowiązująca linia zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b, tiret pierwsze, i nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół:
 - wzdłuż ul. Augustiańskiej obowiązuje nawiązanie do budynku, o którym mowa w pkt 3 lit. a, i jego elewacji w zakresie: kolorystyki, wysokości kondygnacji, gzymsów, cokołu,
 - wzdłuż ul. Narutowicza obowiązuje nawiązanie do budynku usytuowanego wzdłuż wspólnej granicy z działką nr ew. 281/1 w zakresie: kolorystyki elewacji oraz kształtu dachu, od frontu dopuszcza się wycofanie lica parteru budynku na całej jego długości lub w części maksymalnie o 10,0 m,
 - c) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Augustiańskiej i Placu Legionów obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m z tolerancją 5%,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,

d) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Narutowicza obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
- minimalna wysokość zabudowy – 11,0 m z tolerancją 5%,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

e) dla zabudowy dopuszcza się przejazdy bramowe.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usługowa, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się zagospodarowanie wnętrza terenu w formie parkingu wraz z towarzyszącą zielenią i komunikacją pieszą, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3% powierzchni działki budowlanej,
- f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

3) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się wykorzystanie zabudowy dla potrzeb usług publicznych,
- b) dla dawnego klasztoru OO Pijarów wpisanego do rejestru zabytków i oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 5,
- c) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę np. o zewnętrzne windy, klatki schodowe, pod warunkiem zachowania w pozostałym zakresie kształtu bryły budynku oraz wartościowych elementów: artykulacji elewacji, detalu architektonicznego, stolarki, podziałów okien, pokrycia dachu,
- d) obowiązują ustalone na rysunku planu: pierzejowa linia zabudowy, obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji na zewnątrz, w nawiązaniu do szczególnie eksponowanej elewacji – wschodniej pierzei Placu Legionów i wewnątrz terenu, stolarki, materiałów wykończeniowych, spadku i kolorystyki dachu,
- f) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, w przypadku dachu o innym kącie nachylenia dopuszcza się zachowanie istniejących kątów.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§22. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1MŚ – 5%,
- b) 3U, 4U – 25%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U nie określa się stawki procentowej.

§23. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249, poz. 1921) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: D4UK; E1U; J3U,UT oraz B1M,U w graniach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu