

Projekt

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XCII/1121/23
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**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, 572), 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 wyrysem 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 Augustiańskiej – 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) **teren** – 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 zajęta 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 zewnętrznym 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 rozgraniczającej terenu 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;
- 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) **remontcie** – 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) **uciażliwości** – 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 dopuszczanego 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 walory 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, obowiązują:
 - 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. Błońskiej 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 śródmiejska, 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.

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

[illegible]

Rysunek planu - podział na fragmenty

GMINA WIELUŃ

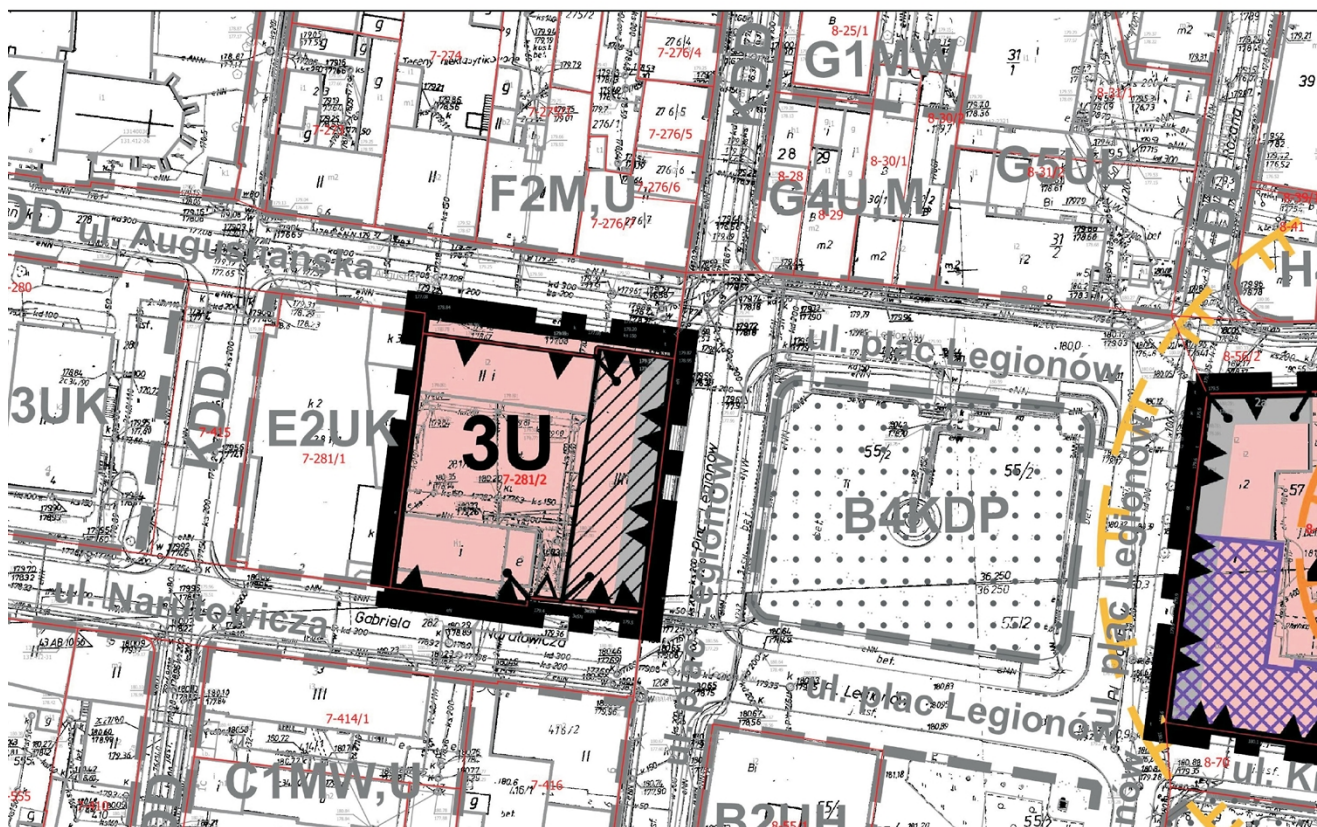
MIEJSCOWY PLAN ZAGRODOWENIA DLA WYBRANYCH TERENÓW

RYSunek PLANU - Zał. nr 1



Rysunek planu - fragment nr 1

OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NÓW W OBSZARZE STAREGO MIASTA W WIELUN r 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Wielu



Rysunek planu - fragment nr 2

IU

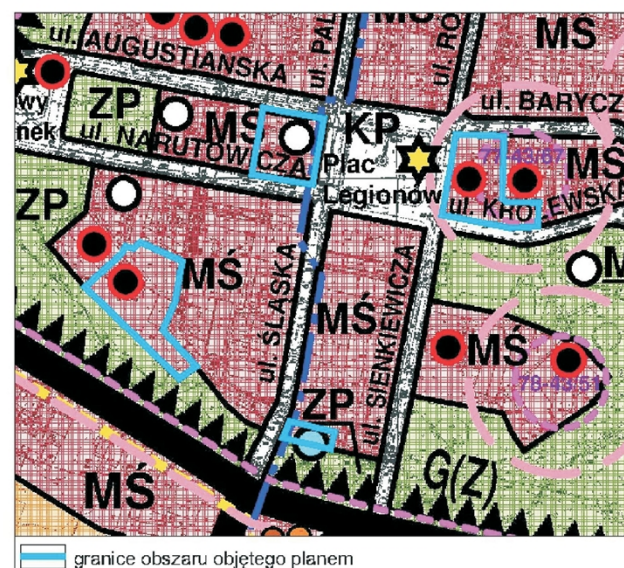
1:1000

0 10 20 30 40 50 m

niu z dnia r.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZE



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

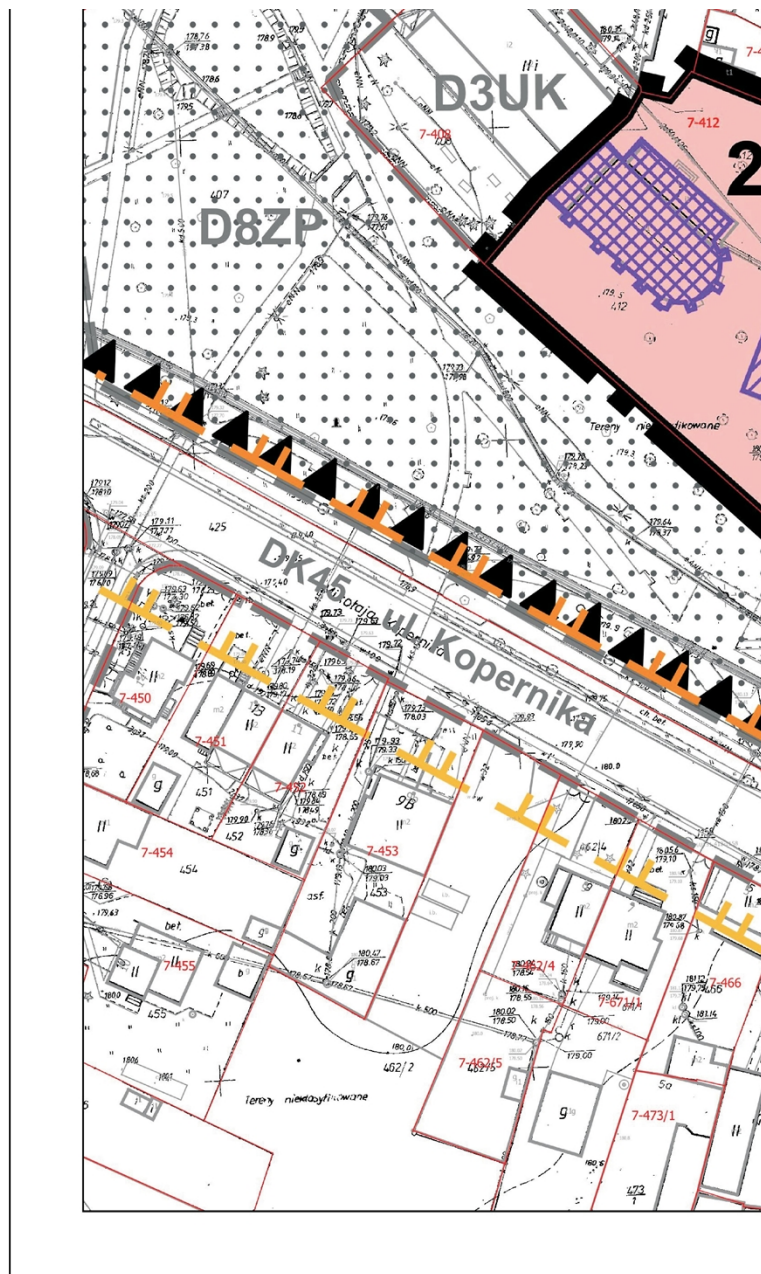
Rysunek planu - fragment nr 3

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ

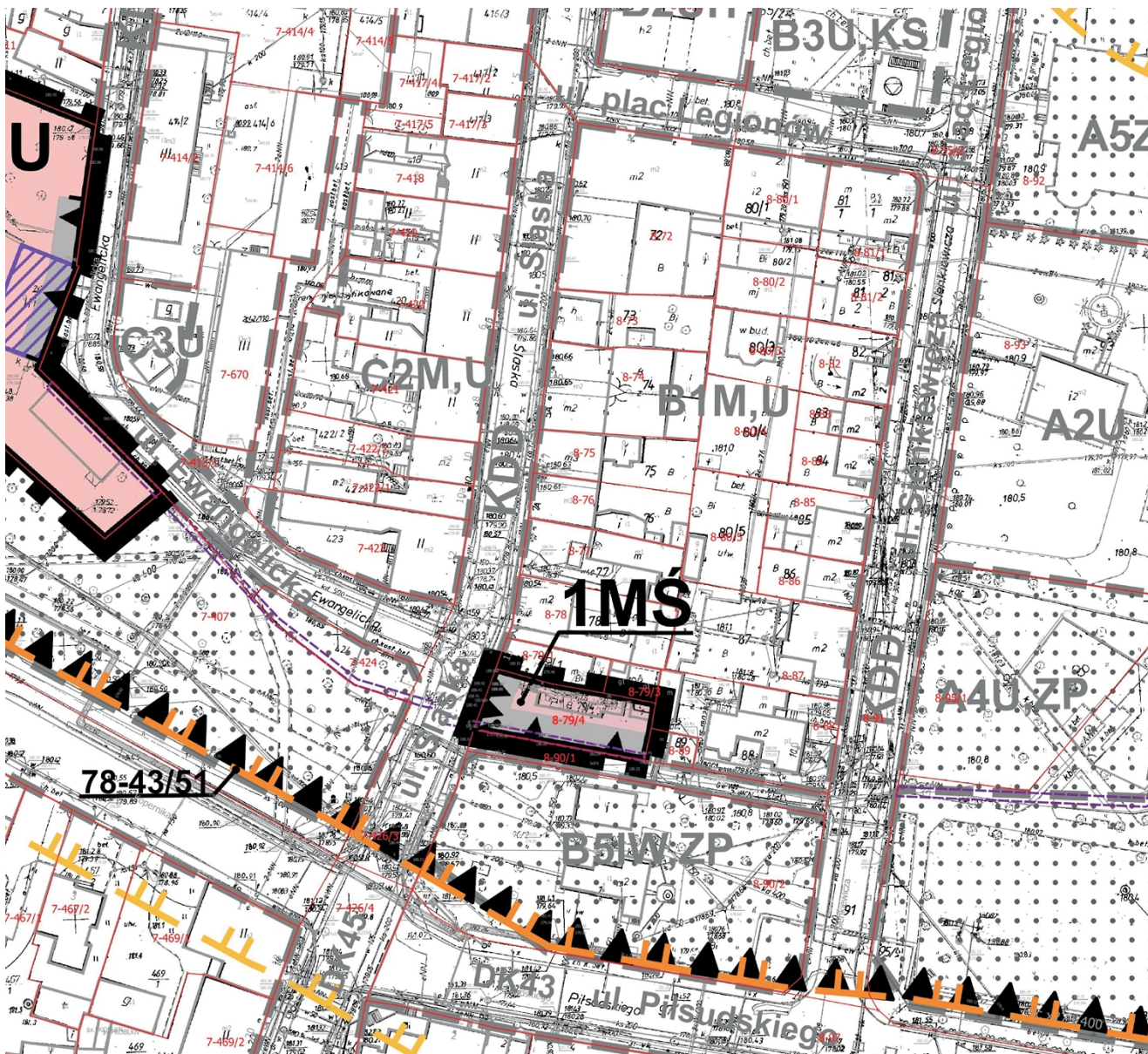
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE		KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH		DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU; G(Z) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU	KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA			STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" (POKRYWAJĄCA SIĘ Z UKŁADEM PRZESTRZENNYM HISTORYCZNEGO MIASTA WIELUNIA WPISANYM DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			STREFA OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO "B"
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA SRÓDMIEJSKA		STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA		OBIEKTY I ZESPOŁY ARCHITEKTONICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW
TERENY KOMUNIKACJI I JEJ OBSŁUGI			STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP
	KOMUNIKACJA PIĘSZA Z WYŁĄCZONYM LUB OGRANICZONYM RUCHEM SAMOCHODOWYM		DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH			KOMUNALNE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	PARKI, SKWERY	INNE	
KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN OBSZARÓW URBANIZOWANYCH ORAZ DO URBANIZACJI			
	TERENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI		
	OBZAR PRZESZIRZENI PUBLICZNEJ WYMAGAJĄCY KSZTAŁTOWANIA		

OZNACZENIA INFORMACYJNE

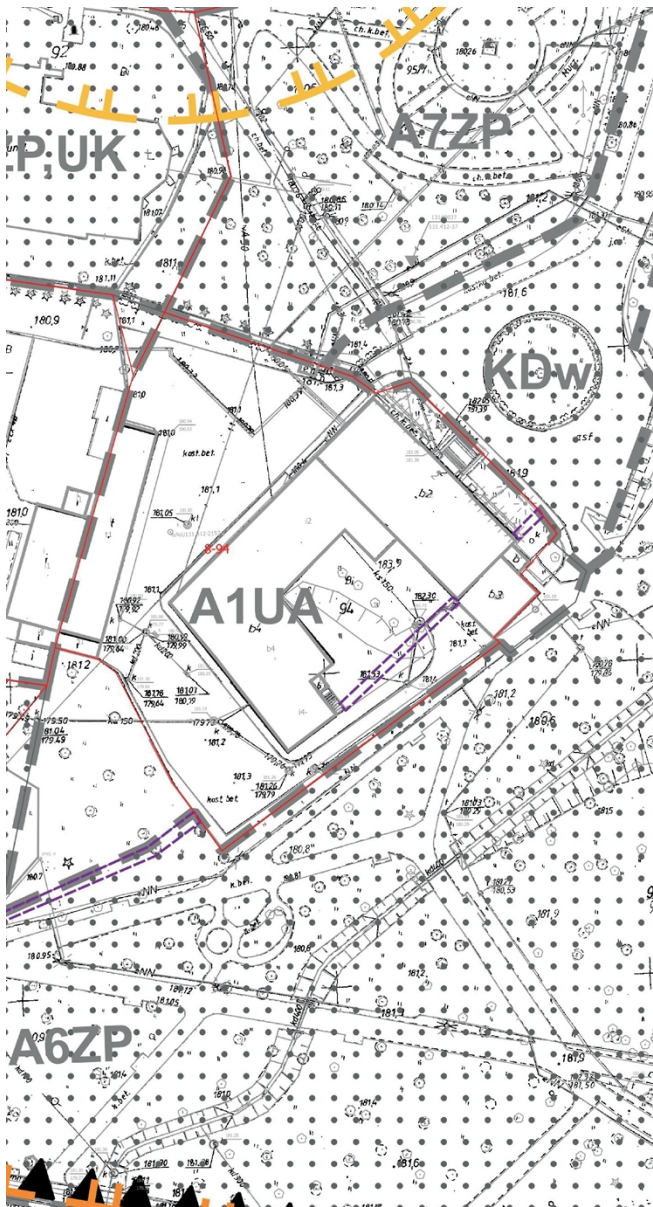
Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5



Rysunek planu - fragment nr 6



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MŚ ZABUDOWA MIESZKANIOWA ŚRÓDMIEJSKA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA

ZABUDOWA

- LINIA ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- SZCZEGÓLNIE EKSPONOWANA ELEWACJA WYMAGAJĄCA ODPOWIEDNIEGO KSZTAŁTOWANIA

WARTOŚCI KULTUROWE

- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Rysunek planu - fragment nr 7

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK



OBRĘB I NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



PRZEZNACZENIE TERENÓW
WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

WARTOŚCI KULTUROWE



BUDYNKI W REJESTRZE ZABYTKÓW



RELIKTY MIEJSKIEGO MURU OBRONNEGO



DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
WYZNACZONA W ZMIANIE STUDIUM POKRYWAJĄCA SIĘ
Z HISTORYCZNYM UKŁADEM PRZESTRZENNYM
STAREGO MIASTA WPISANYM DO GEZ



STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ „OW”
WYZNACZONA W ZMIANIE STUDIUM



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INNE



PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

"WMW-projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE STAREGO MIASTA W WIELUNIU	
RYSUNEK PLANU - ZAŁ. NR 1	
PODKŁAD MAPOWY DLA PLANU UZYSKANY ZOSTAŁ Z ZASOBÓW STAROSTWA POWIATOWEGO W WIELUNIU - LICENCJA NR GNO.6642.996.2021.1017.P Z DNIA 20.12.2021 R.	
AUTORZY: dr inż. arch. DANUTA MIROWSKA - WALAS Upř. do plan. przestrz. 1099/90	dr IZABELA DURECKA mgr inż. BARTŁOMIEJ OLCZAK
DATA: SIERPIEŃ 2023 R.	SKALA: 1:1000

Rysunek planu - fragment nr 8

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCII/1121/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu

L.p.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCII/1121/23
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 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 2023 r. poz. 977), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572), 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, 1113), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z ww. prognozy wynika, że uchwalenie zmiany miejscowego planu nie będzie wiązało się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów czy realizacji dróg i infrastruktury technicznej z uwagi na charakter wprowadzonych zmian.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCII/1121/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu sporządza się na podstawie art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana 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. Zgodnie z ww. uchwałą z obszaru objętego planem wyłączono teren w rejonie ulic: Królewskiej, Plac Legionów i Barycz – działka nr ew.92 (obręb 8), na którym znajduje się relikty kolegiaty p.w. Św. Michała Archanioła i Nawiedzenia NMP ze względu na odmowę uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi dla planowanej częściowej rekonstrukcji kolegiaty obejmującej wykorzystanie odrestaurowanych fundamentów i częściową odbudowę dla budowy Muzeum Pamięci Cywilnych Ofiar II Wojny Światowej.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla terenów wskazanych na rysunku planu, 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.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzony 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).

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej – MŚ, zabudowy usługowej – U.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej). Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych (inwestycje celu publicznego) ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U nie określa się stawki procentowej 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).

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MŚ, 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U, 4U.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2U. Projekt planu nie wyznacza dodatkowych terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną w niezbędnym zakresie dostosowanym do ustalonego zagospodarowania (§16 tekstu planu).

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

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono uwag do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Projekt nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń. Tereny wchodzące w skład obszaru planu są położone w wykształconej tkance miejskiej.

Położenie terenów w sąsiedztwie dróg publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga wykorzystania publicznego transportu zbiorowego ani rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XX/218/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 marca 2016 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb – planowanych zamierzeń.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń mogą obciążać budżet gminy – plan zakłada m.in. realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowej zmiany planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.