

Projekt

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XCII/1120/23
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w obszarze miasta Wielunia**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 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 XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, 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 wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 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) zbiorem danych przestrzennych sporządzonym dla planu, stanowiącym załącznik nr 4, zawierającym:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w rejonie ul. 18 Stycznia – ul. Pionierów (południowej granicy miasta) oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze i intensywności: zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, rezydencjonalnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej zieleni urządzonej, w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady.

§ 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 1:2000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 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 w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litera – 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 (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 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) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 16) **strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć części obszaru położone w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **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, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest,

wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 19) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 20) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia, z wyłączeniem reklam;
- 21) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 23) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 24) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 25) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 26) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 27) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 28) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 29) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 30) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 31) **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;
- 32) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi o zasięgu lokalnym, których zasadniczym zadaniem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania, bądź miejsca stałego przebywania, takie jak zakłady usług bytowych, usługi handlu detalicznego i gastronomii, zdrowia i oświaty oraz usługi o funkcji biurowo-administracyjnej;
- 33) **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;
- 34) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 35) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 36) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, 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 ich określenia, 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) granice części obszaru, dla której obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) obowiązująca lokalizacja zabudowy bliźniaczej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bliźniaczej;
- 11) szczególnie eksponowana elewacja;
- 12) nawierzchnia placu;
- 13) główny ciąg pieszcy;
- 14) zieleń komponowana;
- 15) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 16) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 17) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 18) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa oznaczona symbolem **MNS**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 4) zabudowa rezydencjonalna oznaczona symbolem **MR**;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
- 6) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 7) urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**;
- 8) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS**;
- 9) obsługa komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią oznaczona symbolem **KS/Z**;

- 10) zieleni urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 11) komunikacja piesza – plac publiczny oznaczony symbolem **KX**;
- 12) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania dróg i ciągów publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 12 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru – jednostki przestrzennej, w której wyróżnia się:
 - a) strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW zlokalizowaną w południowo-zachodniej części, po obu stronach przedłużenia ul. Porzeczkowej oraz wzdłuż ul. Pionierów, stanowiącą kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej, położonej na północny-zachód oraz projektowanej zabudowy wielorodzinnej ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - b) strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanym charakterze i intensywności, którą tworzą:
 - zabudowa szeregowa o dużej intensywności MNS stanowiąca strefę buforową – przejściową pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną MW i jednorodziną MN i rezydencjonalną MR,
 - zabudowa o średniej i niskiej intensywności: jednorodzinna MN i rezydencjonalna MR, usytuowane w północnej i wschodniej części obszaru,
 - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U usytuowana przy ul. 18 Stycznia,
 - c) tereny towarzyszące: obsługi komunikacji samochodowej KS i KS/Z – parkingów, garaży z towarzyszącą zielenią, urządzeń gospodarki wodnej W – ujęcia wód podziemnych,
 - d) plac pieszy 1KX, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP wraz z głównym ciągiem pieszym prowadzonym w ramach terenów publicznych i zapewniającym połączenia z zewnętrznymi terenami: stanowiącym kontynuację Osiedla Stare Sady (od strony zachodniej) oraz perspektywicznego rozwoju funkcji usługowej (od strony południowej),
 - e) układ dróg publicznych stanowiący kontynuację dróg ustalonych w obowiązujących miejscowych planach obejmujących sąsiednie obszary oraz ciągi publiczne;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie: terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1ZP usytuowanego wzdłuż południowego odcinka głównego ciągu pieszego oraz terenów: zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: 2ZP i 3ZP oraz obsługi komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią oznaczonych symbolem KS/Z usytuowanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) obowiązek realizacji zieleni komponowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP wraz z urządzeniem głównego ciągu pieszego,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoże ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych przy ul. Częstochowskiej – studni głębinowej nr IV zlokalizowanej na działce nr ew. 145 obręb 15, ustanowiona w celu ochrony jakości wód zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, granice tej strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1W;
- 7) 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) 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;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MNS, MN, MR jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 78-43/59 – osada, kultura polska, XIV-XV w.;
- 3) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej – strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych;
- 4) dla zabytkowego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, 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;

- 5) w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 3, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony symbolem 1W,
 - b) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - c) teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony symbolem 1KX,
 - d) tereny komunikacji: dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) dla części obszaru w granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązuje przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych, dla pozostałej części obszaru nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) lub/i ustalone przeznaczenie terenu, dla terenów oznaczonych symbolami: W, KS, KS/Z, ZP, KX, KD 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 ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy;

- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi);
- 3) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejące i projektowane drogi i ciągi publiczne (KD):
 - ul. 18 Stycznia (drogę wojewódzką nr 486) położoną poza obszarem objętym planem,
 - drogi lokalne oznaczone symbolem KD-L: projektowaną stanowiącą fragment połączenia między ulicami 18 Stycznia i Częstochowską oraz projektowaną stanowiącą przedłużenie ul. Porzeczkowej zapewniające połączenie do ul. Sadowej,
 - drogi dojazdowe oznaczone symbolem KD-D,
 - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD-Y,
 - b) drogi i ciągi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3;
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (KD-D) i ciągami pieszo-jezdnymi (KD-Y), drogami lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych ustalonych w pkt 3, chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej, a także w drugiej kolejności położoną poza obszarem objętym planem drogą główną (KD-G) – ul. 18 Stycznia;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem MW dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) usługi, w tym handel – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - d) biura – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi gastronomii – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4, wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,

- przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
- b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3,
- c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4;
- 6) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) do czasu faktycznej rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej i występowania braku warunków przyłączenia do niej, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody (z uwzględnieniem przepisów odrębnych);
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i występowania braku warunków podłączenia do niej, dopuszcza się stosowanie:
 - atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,

- b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) zachowuje się istniejącą linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV z dopuszczeniem jej przebudowy, wymiany,
 - d) uwzględnia się zasilanie planowanej stacji RPZ 110/15 kV, położonej poza obszarem objętym planem, z linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV Wieluń – Janinów poprzez rozcięcie jej i wprowadzenie do stacji poprzez planowaną linię doprowadzającą,
 - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wntęrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - f) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - g) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej wartości wymagającej wyznaczenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określonej w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej wartości wymagającej wyznaczenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określonej w przepisach odrębnych,
 - 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:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej 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;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych lub budynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) garaże, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia sportu i wypoczynku, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m² ;

4) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej),
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% (z wyłączeniem obiektów wolnostojących usługowych, dla których dopuszcza się: 10%),
- e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,
- f) dopuszcza się łączne zagospodarowanie z przyległym terenem (lub jego częścią) oznaczonym symbolem KS/Z i wówczas uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem MW miejsc urządzonych w ramach terenu (lub jego części) oznaczonego symbolem KS/Z,
- g) dla fragmentów terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- i) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku, zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednolicenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, tj. maksimum 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych kolejno symbolami od **1MW** do **4MW**, 12,0 m, tj. maksimum 4 kondygnacje nadziemne dla terenów oznaczonych symbolami: **5MW**, **6MW**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,
- d) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub w formie obiektów wolnostojących, dla których obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
- f) dla elewacji oraz dachów budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się:

- a) dla budynków sytuowanych przy placu – terenie oznaczonym symbolem **1KX** obowiązuje:
 - lokalizacja budynków tak by ich fronty tworzyły obudowę placu, wyklucza się sytuowanie budynków szczytami od strony placu,
 - lokalizacja usług w parterach budynków,
- b) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje oznaczone na rysunku planu, wzdłuż których obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW** ustala się: w ich zagospodarowaniu (układzie zabudowy, dojściach, dojazdach, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem **1ZP** oraz przyległych terenów oznaczonych symbolem **KS/Z**.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNS, 2MNS, 3MNS, 4MNS** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – szeregową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 8,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 250 m²;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dla zabudowy szeregowej, dla której dla środkowych segmentów dwie ściany przylegają do granicy działki budowlanej, a dla skrajnych segmentów jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
- c) dla poszczególnych zespołów zabudowy szeregowej obowiązuje ujednolicenie: wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- d) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowa,
- e) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w ust. 2 pkt 1,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°,
- f) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich), z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c,

- h) obowiązuje kolorystyka elewacji 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, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNS** w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowaną elewację oznaczoną na rysunku planu, dla której dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 12,0 m, tj. maksimum 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **3MNS** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem 3ZP oraz dopuszcza się obsługę z drogi oznaczonej symbolem 6KD-D;
- 3) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem **2MNS** znajdującego się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 5MN** – 800 m², dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 6MN** – dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej – 550 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd bramowy na zakończeniu ciągu pieszo-jezdnego): dla zabudowy wolnostojącej – 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z ustaleniami w ust. 2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

- c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego budynku,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. e, g,
- e) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego o maksymalnej wysokości 6,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° bądź dachem płaskim, integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym – tworzącego z nim całość architektoniczną,
- f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy:
 - działki sąsiednie nie są zabudowane w granicy,
 - na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- g) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- h) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- i) obowiązuje kolorystyka elewacji 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.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **5MN** ustala się:

- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;

- 2) dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **5MN**, **6MN** znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza z dopuszczeniem lub obowiązkiem lokalizacji tej formy zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 550 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 0,4,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1000 m²,
 - 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1000 m²,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze,
 - h) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MR**, **2MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) zabudowę rezydencjonalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m² z tolerancją 7%,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd bramowy na zakończeniu ciągu pieszo-jezdnego): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - c) warunki ustalone w lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki,
 - d) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - f) obowiązuje kolorystyka elewacji 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi, w tym rzemiosła, 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiącą uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) usługi, o których mowa w lit. b stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §15 pkt 6,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez: ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego budynku,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
 - f) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - g) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-40°,

h) dla zabudowy usługowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,

i) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- integralnie z nim związanych,
- wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 80 m²,
- dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy:
 - działki sąsiednie nie są zabudowane w granicy,
 - na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

j) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,

k) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),

l) obowiązuje kolorystyka elewacji 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 1400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

4) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- e) dla fragmentu terenu położonego w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymagania określone w §14 pkt 3,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez: ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
 - dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - w projekcie architektonicznym zabudowy obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku od strony ul. 18 Stycznia, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem sezonowego ogródka gastronomicznego.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące komunalne ujęcie wód podziemnych – studnię głębinową z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany,
 - b) obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, o którym mowa w lit. a,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa komunikacji samochodowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) dojścia, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie w formie zespołów garaży,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - g) dla fragmentu terenu położonego w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymagania określone w §14 pkt 3,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołów garaży (minimum 5 garaży lub stanowisk) – obiektów jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem płaskim, jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny, z zakazem używania okładzin z tworzyw sztucznych i jaskrawych kolorów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KS/Z, 2KS/Z, 3KS/Z, 4KS/Z, 5KS/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty obsługi wjazdów, ochrony, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) dojścia, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:

- a) zagospodarowanie w formie:
 - placów parkingowych,
 - zadaszonych stanowisk postojowych – wiat,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- f) dla fragmentów terenów położonych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymagania określone w §14 pkt 3,
- g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 4 lit. a tiret drugie dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację zadaszonych stanowisk postojowych w formie wiat wyłącznie w formie zespołu lub zespołów (minimum 8 stanowisk) – o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0°-25° bądź dachem płaskim, jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny, z zakazem używania jaskrawych kolorów,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-25°,
 - d) dla stacji trafo w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2KS/Z**, **3KS/Z**, **4KS/Z** oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia: dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenów lub pojedynczego terenu z przyległym (- łymi) terenem (- ami) oznaczonym (- nymi) symbolem MW, wówczas w zagospodarowaniu w zakresie dojazdów należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne w ramach tych terenów.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzonej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) dojścia, ścieżki rowerowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) w ramach terenu w zagospodarowaniu należy uwzględnić jednolite elementy wyposażenia, tj. oświetlenie, materiał nawierzchni utwardzonych, elementy małej architektury,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, np. kiosków,

- c) dla fragmentów terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie skweru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) obowiązuje przeprowadzenie głównego ciągu pieszego, jego usytuowanie w ramach terenu wskazane na rysunku planu ma charakter orientacyjny i powinno być dostosowane do sposobu zagospodarowania terenu,
- d) obowiązuje realizacja zieleni komponowanej wzdłuż wyznaczonego głównego ciągu pieszego w formie szpaleru lub alei drzew (z wyłączeniem ich lokalizacji w określonej na rysunku planu strefie ochronnej od planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV) lub zieleni ozdobnej,
- e) w zagospodarowaniu należy uwzględnić powiązania funkcjonalne z przyległymi terenami:
 - oznaczonymi symbolami: 3MW, 4MW, 5MW, 6MW w zakresie dojść,
 - oznaczonymi symbolami: 1KX, 2KD-L w zakresie zapewnienia kontynuacji ciągu, o którym mowa w lit. c,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. siłownia, plac zabaw;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie skweru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z wyłączeniem zagospodarowania, o którym mowa w lit. c,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. siłownia, plac zabaw;

3) dla terenu oznaczonego symbolem **3ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie zieleni przyulicznej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) dopuszcza się dojścia i dojazdy do działek położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 3MNS.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KX** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) komunikacja piesza w formie placu publicznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) komunikacja rowerowa, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

4) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje jednolite zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: zieleni, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie i inne elementy urządzenia miejsca, w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania,
- b) obowiązuje wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie różnego użytkowania,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 30% powierzchni terenu z wyłączeniem zieleni w donicach i pojemnikach,
- e) w zagospodarowaniu placu obowiązuje zapewnienie ciągłości głównego ciągu pieszego, którego usytuowanie w przekrojach przyległych terenów oznaczonych symbolami: 2KD-L, 5KD-D i 1ZP wskazane na rysunku planu ma charakter orientacyjny,
- f) dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych dla rowerów, dojazdu dla potrzeb obsługi usług zlokalizowanych w parterach zabudowy tworzącej obudowę placu i usytuowanej w terenach oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW,
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, np. kiosków,
- h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej jedynie w formie podziemnej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami:

- 1) KD-L – drogi lokalne;
- 2) KD-D – drogi dojazdowe;
- 3) KD-Y – ciągi pieszo-jezdne;
- 4) KD-X – ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

3. Dla poszczególnych terenów dróg i ciągów publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) drogi lokalne oznaczone symbolem **KD-L**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	- droga publiczna klasy lokalnej, - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,8 m do 13,2 m z lokalnym poszerzeniem do 17,3 m,
2KD-L	- droga publiczna klasy lokalnej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m;

- 2) drogi dojazdowe oznaczone symbolem **KD-D**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,6 m do 11,8 m,
2KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
3KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m z lokalnym poszerzeniem do 15,0 m, - zakończona placem manewrowym o wymiarach: 12,0 m na 30,0 m,
4KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
5KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
6KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
7KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Pionierów), - w części położona poza obszarem objętym planem,

	- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,8 m do 6,0 m,
8KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Pionierów), - w części położona poza obszarem objętym planem, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,6 m do 5,6 m;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KD-Y**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
2KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
3KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
4KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - zakończony placem manewrowym o wymiarach: 12,6 m na 17,4 m;

4) ciąg pieszy oznaczony symbolem **1KD-X**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-X	- publiczny ciąg pieszy, - szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m.

4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2, 3 ustala się realizację trójkątów widoczności i poszerzeń w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 29. 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 symbolami:

- a) MW – 25%,
- b) MNS, MN, MR – 10%,
- c) MN/U – 10%,
- d) U – 25%,
- e) KS, KS/Z – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: W, ZP, KX, KD nie określa się stawki procentowej.

§ 30. Tracą moc ustalenia:

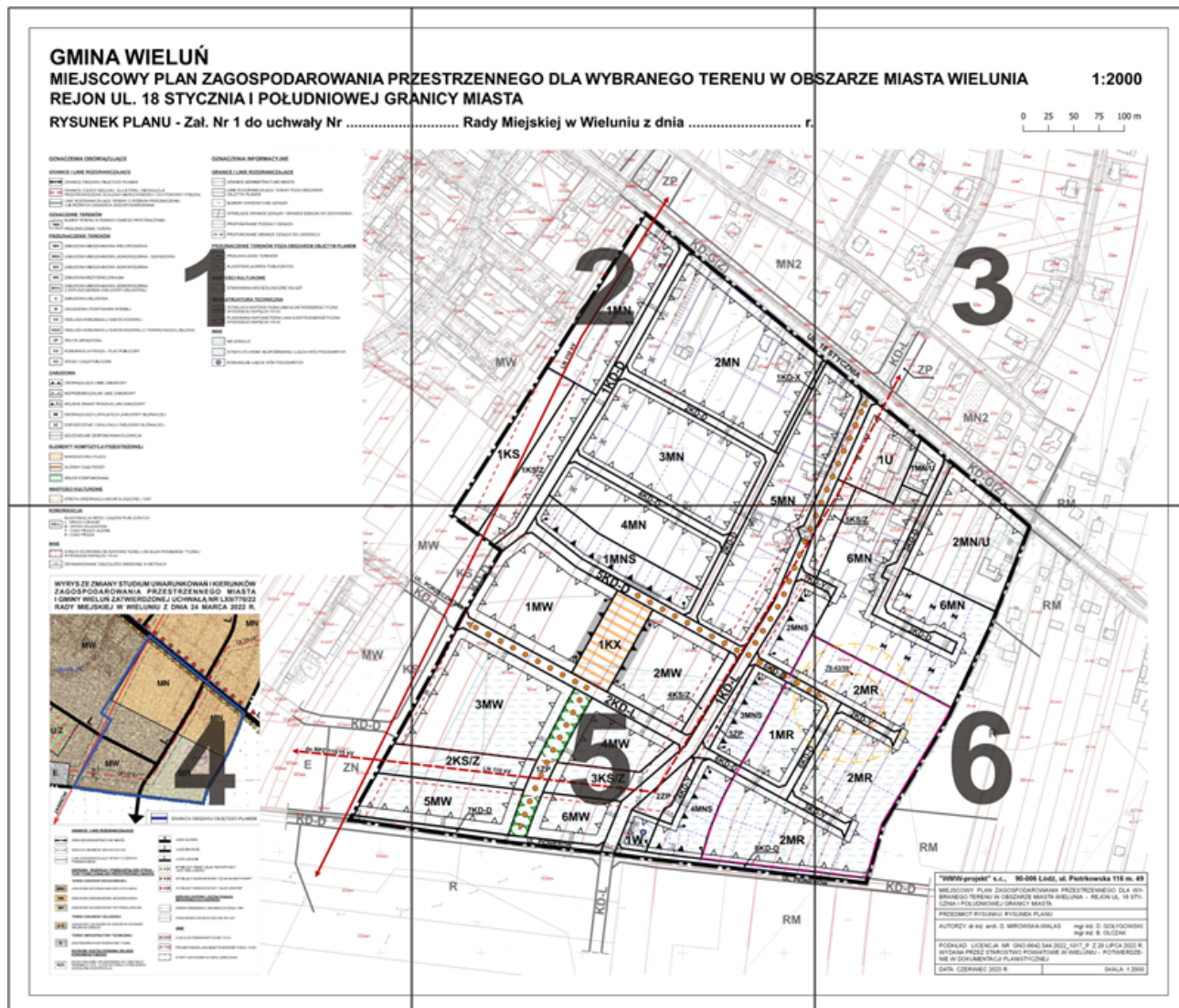
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem J.17.R oraz fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem KD-D 1/2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem J.16.MW w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń



GMINA WIELUŃ **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZECIENIA** **REJON UL. 18 STYCZNIA I POŁUDNIOWEJ GRANICY** **RYSunek PLANU - Zał. Nr 1 do uchwały Nr**

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICE CZĘŚCI OBSZARU, DLA KTÓREJ OBOWIĄZUJE PRZEPROWADZENIE SCALENIA NIEMUCHOMOŚCI I ICH PONOWNY PODZIAŁ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

-  NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
-  PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA - SZEREGOWA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  ZABUDOWA REZYDENCJONALNA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  ZABUDOWA USŁUGOWA
-  URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ
-  OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIĄ
-  ZIELEŃ URZĄDZONA
-  KOMUNIKACJA PIESZA - PLAC PUBLICZNY
-  DROGI I CIĄGI PUBLICZNE

ZABUDOWA

-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LOKALIZACJA ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ
-  DOPUSZCZENIE LOKALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ
-  SZCZEGÓLNICIE EKSPONOWANA ELEWACJA

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

-  NAWIERZCHNIA PLACU
-  GŁÓWNY CIĄG PIESZY
-  ZIELEŃ KOMPONOWANA

WARTOŚCI KULTUROWE

-  STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK / GRANICE DZIAŁEK DO ZACHOWANIA
-  PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
-  PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK DO LIKWIDACJI

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

-  PRZEZNACZENIE TERENÓW
-  KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

WARTOŚCI KULTUROWE

-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  PLANOWANA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

INNE

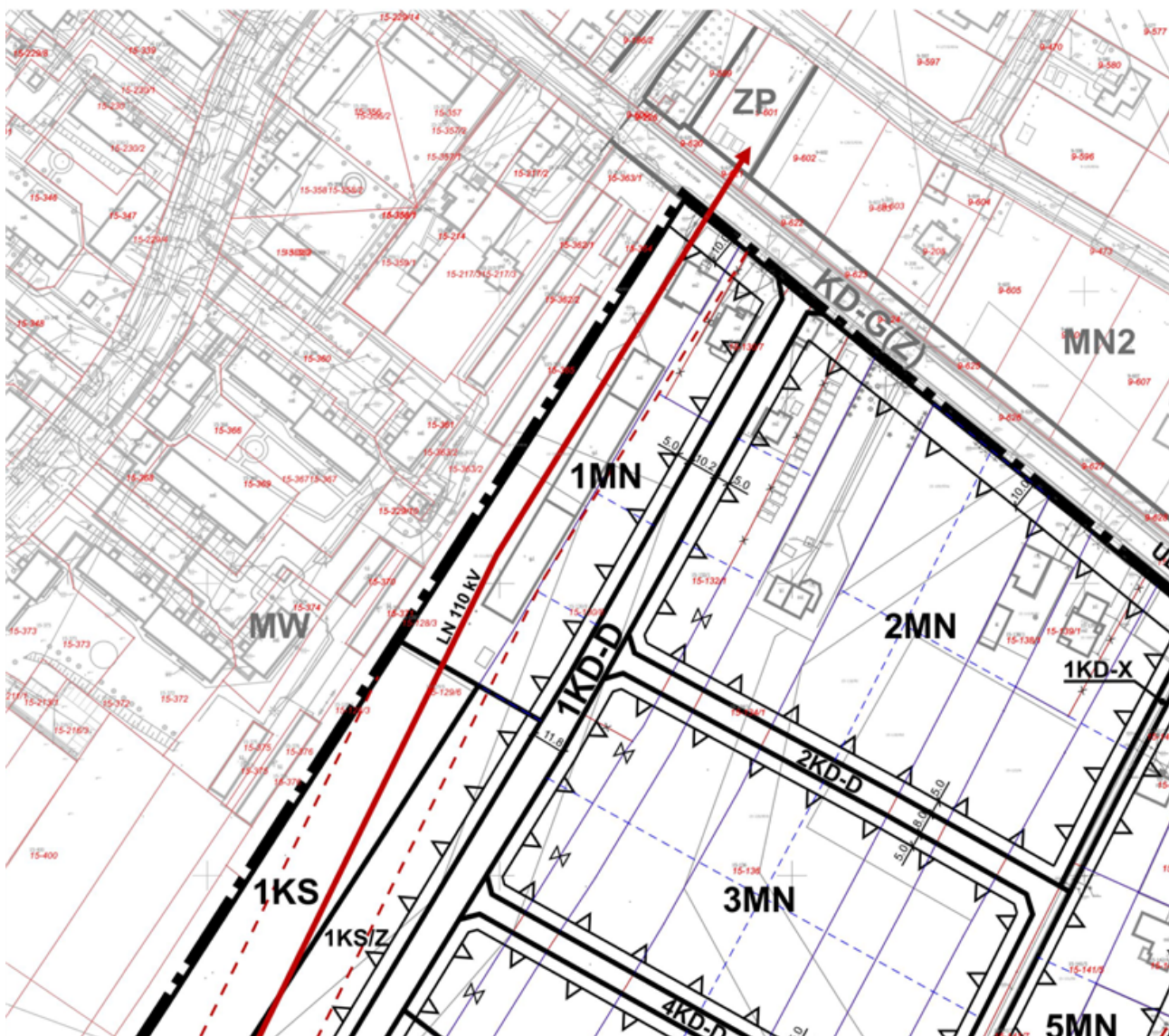
-  MELIORACJE
-  STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
-  KOMUNALNE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH



Rysunek planu - fragment nr 1

ZESTRZENIE DLA WYBRANEGO TERENU W OB- ANICY MIASTA

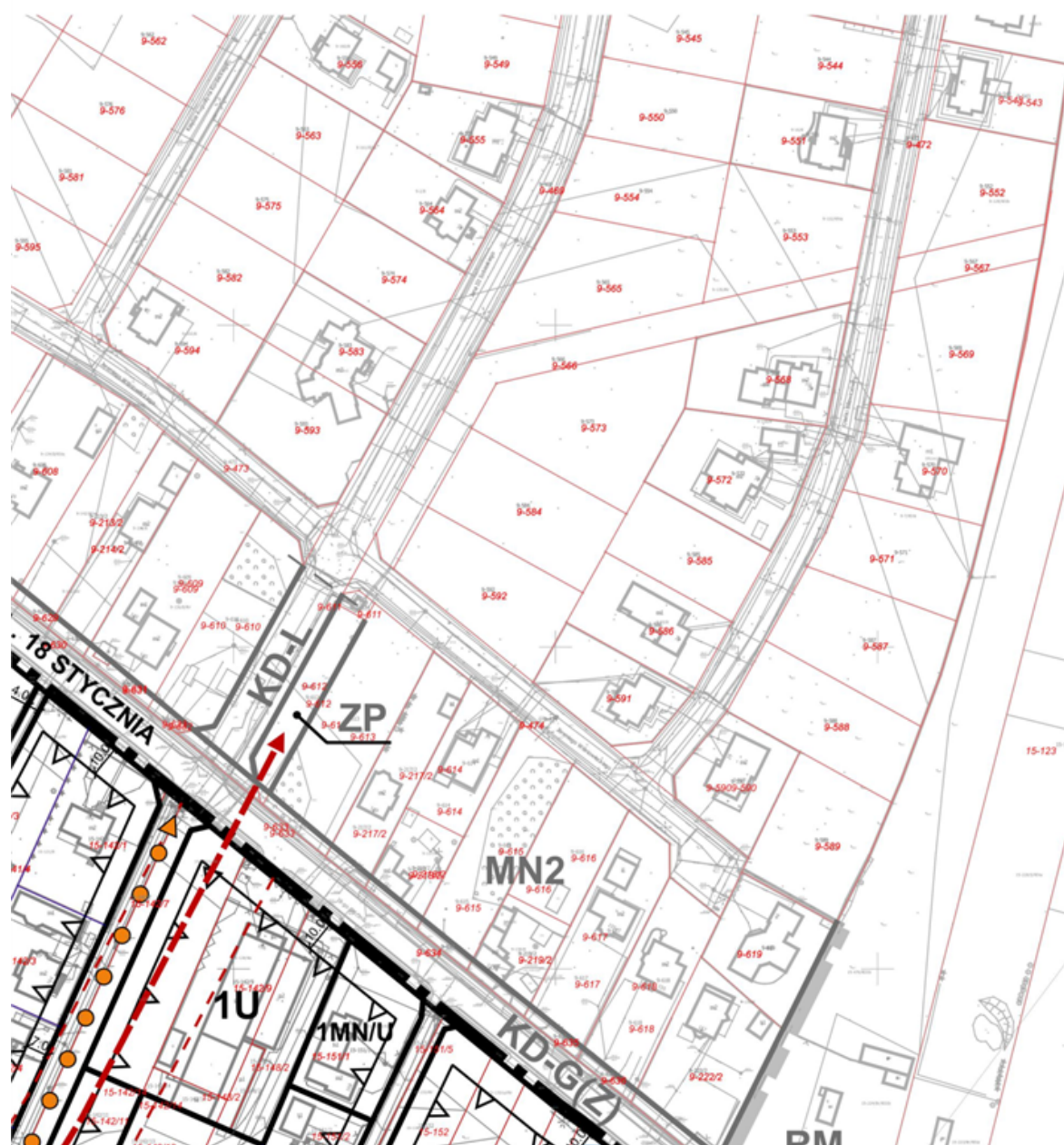
..... Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia r.



Rysunek planu - fragment nr 2

SZARZE MIASTA WIELUNIA 1:2000

SZARZE MIASTA WIELUNIA 1:2000



Rysunek planu - fragment nr 3

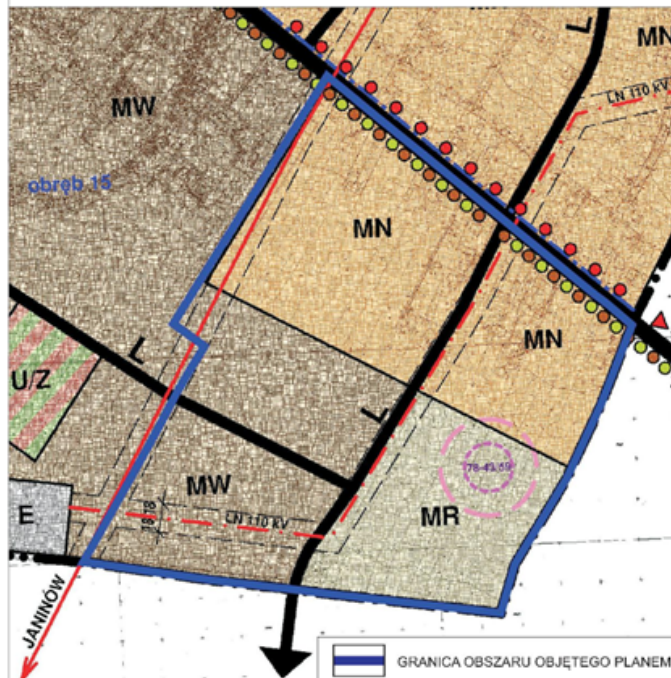
KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:
L - DROGI LOKALNE
D - DROGI DOJAZDOWE
Y - CIĄGI PIESZO-JEZDNE
X - CIĄGI PIESZE

INNE

STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

WYRYS ZE 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.



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZĄCZENIU

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MR ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U/Z ZABUDOWA USŁUGOWA ZE ZNAČNYM UŁCZEM ZIELENI NA ODŁACIE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E GOSPODARKA ELEKTROENERGETYCZNA

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- G(Z) DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PROJEKTU (GZ) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)

G

- ULICE GŁÓWNE
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE LOKALNE

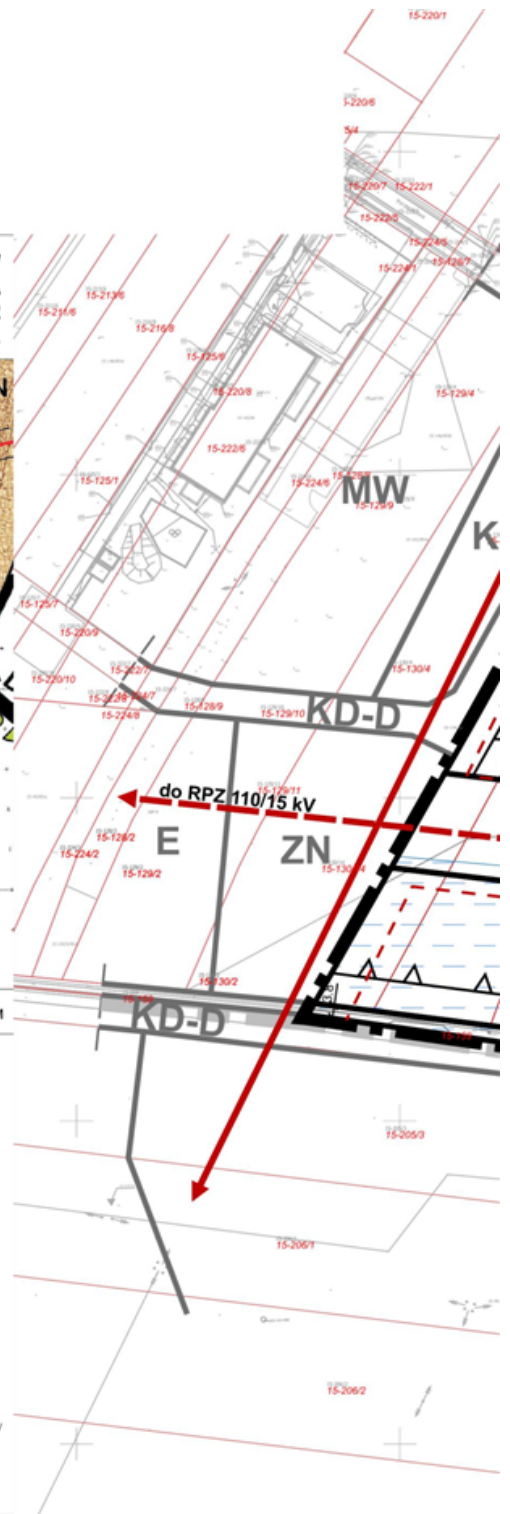
- ISTNIEJĄCY PIESZY SZLAK TURYSTYCZNY "JURY WIELUNSKIE"
- ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK BURSZTYNOWY"
- ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK ZAMKÓW"

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWISK KULTUROBNEGO

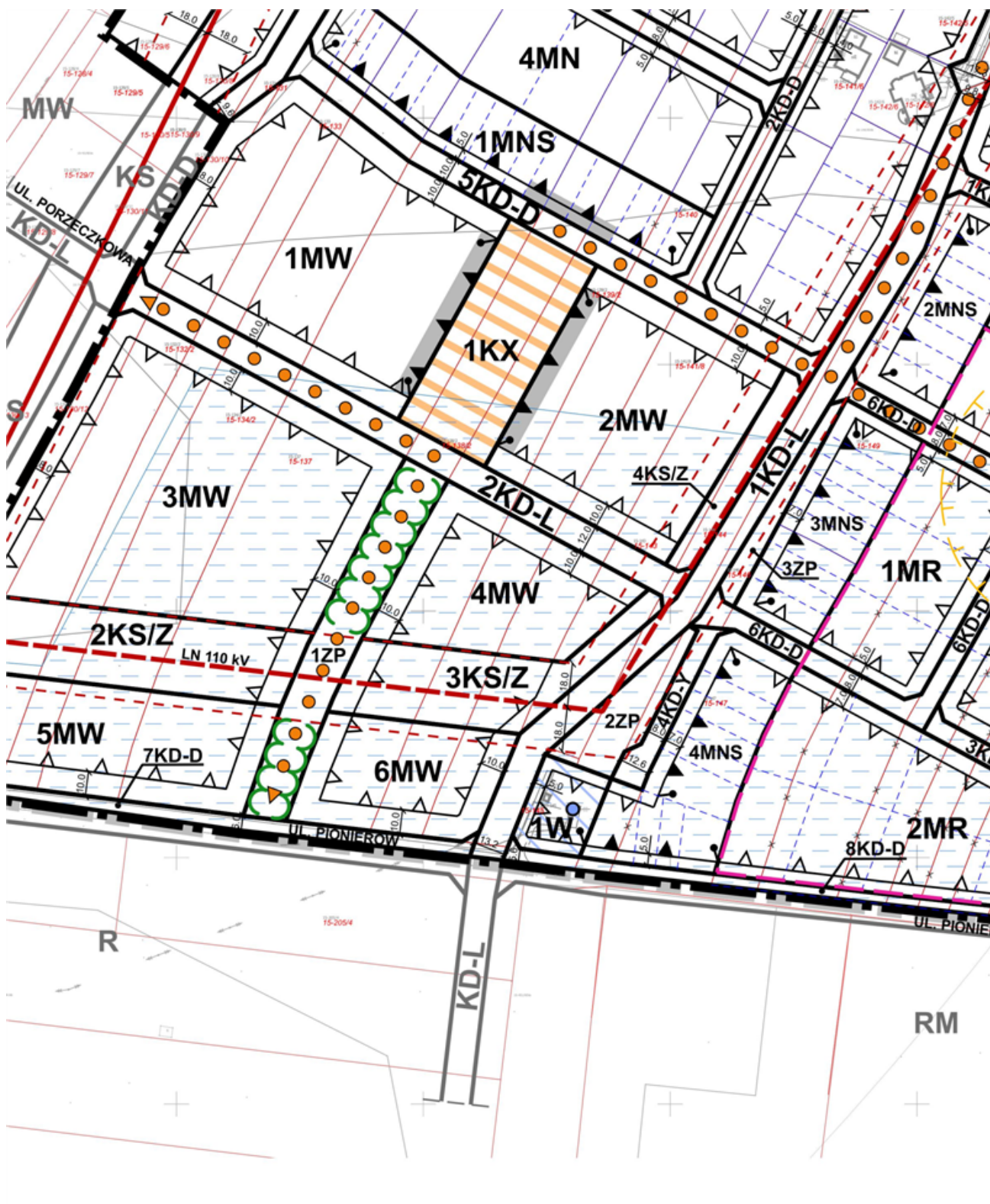
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INNE

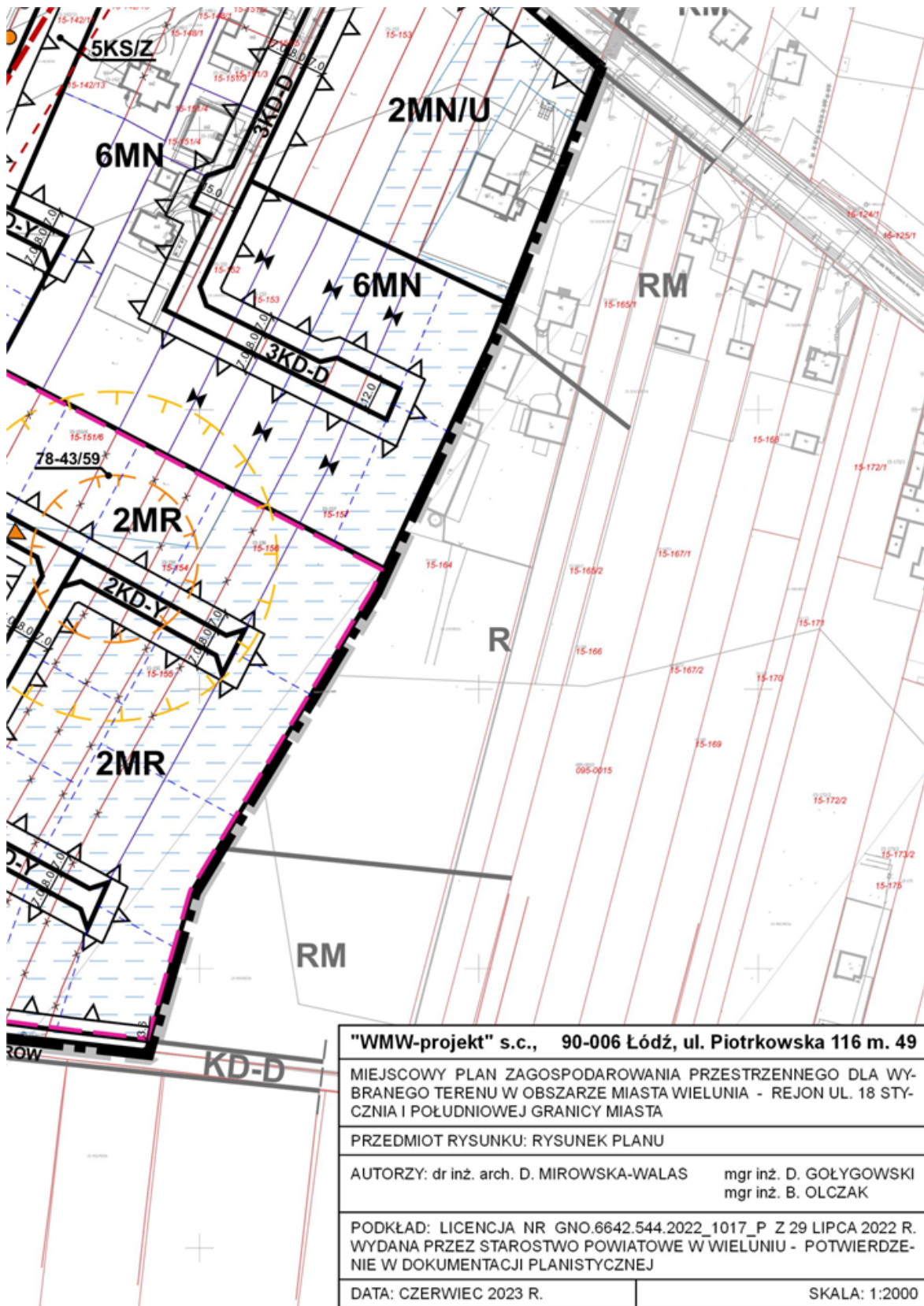
- LN 110 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- LN 110 kV PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- STREFA OCHRONNA OD SIECI UZBROJENIA



Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5



Rysunek planu - fragment nr 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCII/1120/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu 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.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych (tereny oznaczone symbolami: KD-L – drogi lokalne, KD-D – drogi dojazdowe, KD-Y – ciągi pieszo-jezdne, KD-X – ciągi piesze), placu publicznego (teren oznaczony symbolem KX), zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolem ZP), realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych, placu publicznego, zieleni urządzonej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągów i kanalizacji. Powyższe wydatki wynikają z realizacji kontynuacji Osiedla Stare Sady w obszarze dotychczas niezagospodarowanym. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic wyposażonych w podstawowe media, dzięki czemu koszty związane z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zostaną ograniczone.

Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów na budowlane.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCII/1120/23

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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz.977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, 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 XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania rozwoju obszaru położonego w rejonie ul. 18 Stycznia – ul. Pionierów (południowej granicy miasta) oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze i intensywności: zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, rezydencjonalnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej zieleni urządzonej, w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady.

Dla obszaru objętego projektem planu dotychczas obowiązywały dwa miejscowe plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. – plan miasta obejmujący niemal cały obszar objęty niniejszą zmianą planu;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. – plan miasta obejmujący niewielki fragment obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

Ww. opracowania wymagają aktualizacji pod kątem m.in. zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnych z wprowadzonymi w zmianie 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., tj. dotyczących kontynuacji rozwoju Osiedla Stare Sady.

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

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację docelowego zagospodarowania określonego w ww. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Wieluń. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej –

MNS, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy rezydencjonalnej – MR, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – MN/U, zabudowy usługowej – U, urządzeń gospodarki wodnej – W, obsługi komunikacji samochodowej – KS, obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią – KS/Z, zieleni urządzonej – ZP, komunikacji pieszej – placu publicznego – KX, dróg i ciągów publicznych – KD.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów środowiskowych i kulturowych, 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, 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. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazów lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania, zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne oraz obowiązek dotrzymania normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska dla oddziaływania na środowisko, w tym emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rekreacyjno-wypoczynkowych.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony symbolem 1W – obejmujący komunalne ujęcie wód podziemnych, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony symbolem 1KX, tereny komunikacji: dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§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 projektu 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w sąsiedztwie dróg publicznych, zapewnia łatwą dostępność do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga 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 LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazuje się zasadność zakończenia rozpoczętej procedury sporządzania niniejszego projektu planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji układu drogowego i infrastruktury technicznej, natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla projektu planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej 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.