

Przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej jest tekst planu zaznaczony czcionką koloru różowego – wprowadzone zmiany objęte obecnym (drugim) wyłożeniem do publicznego wglądu. Pozostała treść tekstu planu nie jest przedmiotem niniejszego wyłożenia.

90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49
tel. (42) 632-80-38
fax (42) 634-07-00
www.wmwprojekt.pl
e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl
ING Bank Śląski S.A. Konto Nr
77 1050 1461 1000 0092 5321 3921

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WIDORADZ I CZĘŚCI OBRĘBU OLEWIN**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy:

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

mgr inż. Dariusz Gołykowski
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn.
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Emilia Hyży

Łódź, maj 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin**

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, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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, 1463, 1688), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIV/912/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin 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 Widoradz i części Olewin, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały, zawierającymi:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

§3. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części obszaru objętego planem dla eksploatacji powierzchniowej surowców ilastych z udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz” oraz terenów pomocniczych związanych z obsługą kopalni.

§4. 1. Ilekcrc 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wrysem ze zmiany studium;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);

- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 13) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 14) **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;
- 15) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, które są wyznaczona na rysunku planu i w których obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 16) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenów, na których zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 17) **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;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;

- 20) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 21) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane 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;
- 25) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 27) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 28) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 29) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 30) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 31) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 9) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
- 10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem MN-RZM**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 4) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **RN**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony symbolem **RZP**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **WS-ZN**;

- 11) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 12) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 13) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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 10 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 11, 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, w którym określając ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się układ ustalony w zmianie studium, tj.:
 - a) wzdłuż istniejących dróg publicznych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **MN-RZM**, zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolem **RZP** oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) w północno – zachodniej części obszaru, w rejonie wjazdu do miasta wyznacza się tereny: usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**, usług oznaczony symbolem **U** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN-U** – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny gminne związane z obsługą mieszkańców: usług oznaczony symbolem **2U** oraz zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP** – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Kanał Wieluński oznaczony symbolem **WS**, wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonych symbolem **WS-ZN**, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN** – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - e) wyznacza się układ dróg oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KR**;

- 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 terenów otwartych współtworzących systemu ekologiczny gminny, jej powiązań przyrodniczych,
 - b) ochronę przed zmianą sposobu użytkowania terenów rolniczych położonych w dolinie rzeki Kanał Wieluński – lokalnym korytarzu ekologicznym,
 - c) obowiązek zachowania zbiornika wodnego powstałego w wyniku rekultywacji terenu po eksploatacji surowców ilastych w terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonym symbolem 1WS-ZN,
 - d) obowiązek zachowania zieleni wysokiej w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,
 - e) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem występuje oznaczone na rysunku planu udokumentowane złożo kopalin ilastych „Wieluń-Widoradz”, dla którego zaniechano eksploatacji;
- 6) dla części obszaru położonej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 7) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach

- odrębnych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 1U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - c) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-RZM dla lokalizacji:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - zabudowy zagrodowej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zbiorowej,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami: 2U, 1ZP, 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 wpisane do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dom z 1931 r., działka nr ew. 518/2, Olewin 4 – przykład historycznego wiejskiego budownictwa drewnianego;
- 3) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2, ustala się:
 - a) zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,

- b) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, kompozycji elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych z oryginalną stolarką, rodzaju pokrycia dachowego, widocznej na elewacji drewnianej konstrukcji zrębowej bez szalunku oraz wystających pod okapami belek konstrukcyjnych,
 - c) w ramach remontu obowiązuje zachowanie i konserwacja drewnianego budulca,
 - d) na elewacjach w widocznych od strony przestrzeni publicznej miejscach obowiązuje zakaz montażu klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;
- 4) na obszarze objętym planem dodatkową ochroną obejmuje się wyróżnione na rysunku planu kapliczki do zachowania;
- 5) dla zabytkowych stanowisk: AZP 77-44/14 i AZP 77- 44/ Widoradz 1 (nr rej. 155/A) położonych poza granicami obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - strefę ochrony archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem IKR;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - e) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi gastronomii – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,

- c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych;
- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 6 nie stosuje się.

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

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

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość, własność komunalna) lub/i ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 1ZP, KDZ, KDL, KR odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) dla istniejącej i projektowanej linii 110 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
- b) dla istniejących linii 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi);
- 3) w strefach ochronnych, o których 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;
- 4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 lit b, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 5) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1U-P, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń;
- 6) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 1MN położonego w zasięgu udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz” do czasu wykreślenia przedmiotowego złoża z bilansu zasobów złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz zmiany obecnego sposobu użytkowania, w tym rozbudowy budynku oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 7) do czasu zakończenia rolniczego użytkowania terenów, na których występują urządzenia wodne melioracji i przeznaczonych w planie do nierolniczego przeznaczenia – tereny oznaczone symbolami: MN-RZM, MN-U, U, U-P obowiązuje ochrona tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, dla nierolniczego zagospodarowania tych terenów w odniesieniu do urządzeń wodnych melioracji obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust.1 pkt 9.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) istniejące drogi i ciągi publiczne:
 - drogę powiatową - drogę zbiorczą (KDZ) relacji: Wieluń – Widawa – Łask oraz drogę gminną: DG 117219E – drogę lokalną – współtworzące podstawowy układ komunikacyjny gminy,
 - drogę powiatową DP 4515E, drogę gminną DG 117207E – drogi lokalne (KDL) współtworzące sieć uzupełniającą,
 - drogę wewnętrzną (KR) – zapewniającą bezpośrednią obsługę pól,

- b) drogi i ciągi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem;
- 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 lokalnych (KDL), dróg wewnętrznych (KR) (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), w tym ustalonych w pkt 3, a w przypadku braku takich możliwości z drogi zbiorczej (KDZ), a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się realizację dróg i ciągów wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniających następujące warunki:
- a) dla dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszko-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - b) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg i ciągów, o których mowa w lit. a z drogami publicznymi lokalnymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - c) warunki ustalone w lit. a, b nie dotyczą istniejących dróg wewnętrznych.

§16. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,
 - b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
 - c) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
 - d) 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,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków w gminnym systemie kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,

- b) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się
- a) na rysunku planu wskazuje się fragment planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń – Janinów” prowadzonej od planowanej stacji 110/15 kV „Sady” do istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń – Trębaczew”,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,
 - c) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - d) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,

- e) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielanie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - f) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - g) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych 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, o których mowa w lit. a, w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - 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) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych 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 nieuwjętych w ewidencji wód, 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 i wewnętrznych.

§17. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

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

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług oznaczony symbolem 2U,
 - b) teren zieleni urządzonej 1ZP,
 - c) tereny istniejących dróg gminnych o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDL, z wyłączeniem dróg, o których mowa w pkt 2;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg powiatowych oznaczone symbolami: KDZ oraz 4KDL, 5KDL;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1,2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-U: 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U: 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P: 25%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-RZM, RZM, RZP: 5%;
- 5) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§20. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) 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 warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 6 lit. b,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 30°-40°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM, 4MN-RZM, 5MN-RZM, 6MN-RZM, 7MN-RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług,
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) 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 warunków zagospodarowania;
 - c) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zabudowy zagrodowej dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6 , w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 20°-45°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0°-40°, dopuszcza się dachy łukowe;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej): 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 warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 8) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,

- a) 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,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 30°-40°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,
 - dla budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.
- §23.** Dla terenu usług oznaczonych symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren stacji paliw płynnych;
 - 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 25,0 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 warunków zagospodarowania;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
 - 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - g) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
 - h) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 5;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 14,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z oznaczeniem stacji paliw płynnych do 25,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, stacji transformatorowej: 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§24. Dla terenu usług oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie usług publicznych z możliwością usług komercyjnych,

- b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, urządzenia rekreacyjno – sportowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 11,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§25. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonych symbolami: 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 22,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) 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 warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - f) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu, np. poprzez przekrycie lub budowę kanału deszczowego pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - h) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
 - i) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 5;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 8) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§26. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw, w tym upraw szkółkarskich,
 - b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
 - d) w wyznaczonych na rysunku planu lokalnym korytarzu ekologicznym wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Kanał Wieluński;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§27. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **1RZM, 4RZM, 6RZM, 7RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
 - b) teren usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) z zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 wyłącza się działki lub ich fragmenty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,

- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6 , w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 6 lit. b,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, szklarnie, tunele ogrodnicze: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 20°-45°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0°-40°, dopuszcza się dachy łukowe;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§28. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **2RZM, 3RZM, 5RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług **handlu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,**

- b) teren usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) z zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 wyłącza się działki lub ich fragmenty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych,
- b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6 , w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 20°-45°,

- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0°-40°, dopuszcza się dachy łukowe;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§29. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonych symbolami: **1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP, 5RZP, 6RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,0,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, wiaty, szklarnie, tunele ogrodnicze: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°, dopuszcza się dachy łukowe;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§30. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym –rzeka Kanał Wieluński, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – zbiornik wodny spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejących drzew i krzewów, których wysokość przekracza 3,0 m,
 - c) w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacji i wypoczynku w formie alejek spacerowych, pomostów.

§32. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie zieleńca,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe wraz z zapleczem, **miejsca postojowe**, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§2. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	– fragment drogi powiatowej (dawnej drogi wojewódzkiej DW 488) – drogi publicznej klasy zbiorczej – istniejąca zatoka autobusowa, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 5,0 m,
2KDZ	– droga powiatowa (dawna droga wojewódzka DW 488) – droga publiczna klasy zbiorczej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,8 m do 23,9 m, – istniejąca zatoka autobusowa,

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

§3. Dla terenów drogi lokalnej oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL 4KDL, 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	– droga gminna 117219E - droga publiczna klasy lokalnej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,0 m do 16,9 m,
2KDL	– droga gminna 117219E - droga publiczna klasy lokalnej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7,4 m do 15,0 m,
3KDL	– droga gminna 117207E - droga publiczna klasy lokalnej, – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,6 m do 17,8 m,
4KDL	– droga powiatowa 4515E - droga publiczna klasy lokalnej, – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej – droga powiatowa 4515E, – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10,4 m do 15,9 m,
5KDL	– droga powiatowa 4515E - droga publiczna klasy lokalnej, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,5 m do 14,5 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

§4. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	– droga wewnętrzna - istniejący dojazd do pól, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 5,0 m do 5,4 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§5. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/249/2001 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 214 Poz. 3069);
- 2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/250/2001 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 239 Poz. 3660);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dla obszaru obejmującego tereny złóż ilów triasowych "Wieluń-Widoradz" zatwierdzonego uchwałą XV/113/2003 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 27 Poz. 307);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon skrzyżowania dróg: krajowej nr 8 i wojewódzkiej nr 481 zatwierdzonego uchwałą Nr XII/133/2015 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. Poz. 4102);
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. Poz. 5827).

§6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu