

**UCHWAŁA NR VI/78/24
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej

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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 609, 721), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej zwanego dalej planem, wraz z:

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

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w Wieluniu, na który składają się ponumerowane kolejno fragmenty położone w rejonach:

- 1) ulic: Wojska Polskiego – Zielona (nr 1);
- 2) ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego (nr 2);
- 3) ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica (nr 3);
- 4) ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska (nr 4);
- 5) ulic: Sadowa – 18 Stycznia (nr 5);
- 6) ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa (nr 6);
- 7) ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego (nr 7);
- 8) ulic: Gaszyńska – J. Żubr (nr 8).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 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 sytuacyjno-wysokościowej 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) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 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 zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych); w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów im towarzyszących w obrysie zewnętrznym;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej; w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w planie;

- 15) **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 terenu, na którym zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 16) **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;
- 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, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudowę towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 18) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 21) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 22) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **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);
- 25) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 26) **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;
- 27) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 28) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 29) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 30) **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;
- 31) **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;

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

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

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

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

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
- 12) strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od istniejącego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych;
- 13) 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 wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem **MNS**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MW-U**;
- 9) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 10) teren usług edukacji oznaczony symbolem **UE**;
- 11) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;

- 12) teren parkingu oznaczony symbolem **KOP**;
- 13) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 14) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 15) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 16) 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 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 13 do 16 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 i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta:
 - a) dla terenów zainwestowanych w całości lub częściowo określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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 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: zinventaryzowane 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) fragment obszaru nr 6 w całości położony jest w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin „Wieluń” (wapienie i margle);
- 6) dla fragmentów obszaru nr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, ze względu na ich położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-P, 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 terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MNW-U, MW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem 1MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:

L.p.	Nr karty GEZ (rodzaj obiektu)	Lokalizacja	Obiekt	Datowanie
1	3 (obiekt techniki)	ul. Wojska Polskiego 23 dz. nr ew. 608, ob. 7	Odlewnia żeliwa, obecnie budynek usługowy	1932 r.
2	4 (obiekt techniki)	ul. Wojska Polskiego 23 dz. nr ew. 608, ob. 7	Piekarnia, obecnie budynek usługowy	1923 r.
3	95 (obiekt budowlany)	ul. Wojska Polskiego 19 dz. nr ew. 301/1, ob. 7	Dom-oficyna	1930 r., 2 piętro dobudowane w 1936 r.
4	85 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 19 dz. nr ew. 5/2, ob. 15	Dom	Początek XX w.
5	86 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 21 dz. nr ew. 7, ob. 15	Dom	Początek XX w.
6	87 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 23 dz. nr ew. 14/2, ob. 15	Dom	Początek XX w.

- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2, ustala się:
 - a) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, kompozycji elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu architektonicznego,
 - b) w ramach remontu obowiązuje zachowanie charakterystycznych detali architektonicznych,
 - c) na elewacjach obowiązuje zakaz montażu w widocznych od strony przestrzeni publicznej miejscach urządzeń technicznych, tj. klimatyzatorów, czerpni i wyrzutni powietrza, anten satelitarnych, mikroinstalacji fotowoltaicznych, skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych.

§ 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) teren parkingu oznaczony symbolem KOP,
 - b) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 3) na terenie wymienionym w pkt 2 lit. a ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 4) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. b, c ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej oraz obiektów małej architektury,
 - 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 obowiązujące i 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 wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsce garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi gastronomii – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - 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, 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 (pojedyncze nieruchomości) lub/i ustalone przeznaczenie terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 1UE, 1KOP, KDZ, KDL, KDD, KR odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia 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) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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 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;
- 4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2, 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-P, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń;
- 6) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, w której obowiązują wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 7) południowa granica fragmentu obszaru nr 3 (rejon ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica) pokrywa się z granicą terenu zamkniętego (dz. nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4) stanowiącego teren, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla części terenu oznaczonego symbolem 2MNW ze względu na istniejące lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych w jego sąsiedztwie:
- a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:
- płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,
- b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 8 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:
- strefa „IV” - od wysokości 230 m n. p. m. do wysokości 250 m n. p. m.,
 - strefa „V” - od wysokości 250 m n. p. m. do wysokości 270 m n. p. m.,
- c) w strefach, o których mowa w pkt 8 lit. b obowiązuje:
- likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższych usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
 - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w tirecie pierwszej;
- 9) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez istniejące:
- a) drogi publiczne położone w obszarze objętym planem i przylegające do niego:
- drogi: główne (KDG), zbiorcze (KDZ) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - drogi: lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), drogi wewnętrzne (KR) – tworzące sieć uzupełniającą,
- 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 dojazdowych (KDD), dróg lokalnych (KDL), dróg wewnętrznych (KR), w tym ustalonych w pkt 3, (chyba, że ustalenia

szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), a w przypadku braku takich możliwości z dróg zbiorczych (KDZ), drogi głównej (KDG);

- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg i ciągów wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych oraz – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg i ciągów, o których mowa w lit. a i b z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - d) warunki ustalone w lit. a, b c nie dotyczą istniejących dróg wewnętrznych;
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody jako awaryjnych źródeł wody, ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) 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, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie 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 maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

- f) 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,
- g) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, fotowoltaiki i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, 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) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U-P nie dotyczą inwestycji wymienionych w lit. b;

- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieuwjętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

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

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

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

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

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług edukacji oznaczony symbolem UE,
 - b) teren parkingu oznaczony symbolem KOP,
 - c) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1 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 symbolami: MN, MNW, MNB, MNS, MN-U, MNW-U, MW, MW-U: 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem U-P: 25%;
- 4) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 20. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN 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 obowiązującą:
 - minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej):
 - dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
- a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 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 dopuszczonej 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, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 35% 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:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 0,3,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 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 oraz istniejących budynków usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki dla zabudowy mieszkalnej bliźniaczej oraz garaży i obiektów gospodarczych z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,

- w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
- w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 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 dopuszczonej 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, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 35% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek o powierzchni równej lub powyżej 500 m²: 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:

- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 0,7,
- dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 0,5,
- dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 0,3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
- dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 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 zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki garaży i obiektów gospodarczych zgodnie z ustaleniami w lit. c,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) 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.

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 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: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 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 jest 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 dopuszczonej 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: 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m²,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 1500 m²: 0,4,
 - dla działek o powierzchni równej lub powyżej 1500 m²: 0,3,
 - 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 zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki garaży i obiektów gospodarczych zgodnie z ustaleniami w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- integralnie z nim związanych,
- wolnostojących,
- w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
- w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) 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.

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonego symbolem **1MNB** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

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: 500 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 14,0 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 500 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 dopuszczonej 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, 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: 0,7,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
- dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 40%,

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 zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkalnej bliźniaczej w granicy działki oraz garaży i obiektów gospodarczych, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret czwarte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) 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.

§ 24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych symbolami: 1MNS, 2MNS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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: 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 8,0 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 350 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 dopuszczonej 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, 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: 1,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 35%,
- 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 zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkalnej szeregowej oraz garaży i obiektów gospodarczych w granicy działki,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - w granicy działki bez względu czy na sąsiedniej działce w tej granicy istnieje zabudowa, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

- e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
 - f) 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.

§ 25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem: **1MN-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 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 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 dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, w ramach jednego budynku o funkcji garażu i/ lub gospodarczej bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielnego,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zielen, 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: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) 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 zawartymi w pkt 8, 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;

8) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- d) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Sieradzkiej: 8,0 m,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
- g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadującej z obszarem objętym planem ulicy Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) 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: 1000m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;

5) 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,
- funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
- funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, w ramach jednego budynku o funkcji garażu i/ lub gospodarczej bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielnego,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, 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: 0,3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

6) 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 zawartymi w pkt 7, 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;

7) 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) dopuszcza się sytuowanie garaży i obiektów gospodarczych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. c,

c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- integralnie z nim związanych,
- wolnostojących,
- w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
- w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla budynków usługowych: 10,0 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla budynków usługowych: 0°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;

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.

§ 27. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

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 dopuszczonej 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.: garaże, parkingi, 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: 0,6,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

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 i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,

b) obowiązuje lokalizacja garaży:

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,

- c) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 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 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 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: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy śródmiejskiej,
 - 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,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielnego,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) 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 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - dla sytuowania garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 0°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
- f) 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.

§ 29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem: **2MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 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 (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 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 jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie zabudowy śródmiejskiej,
 - 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,
- funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
- funkcję usługową w formie lokali w budynku mieszkalnym,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

g) 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 zawartymi w pkt 6, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
- d) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulic Częstochowskiej i Popiełuszki: 10,0 m,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
- g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic Popiełuszki i Częstochowskiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;

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.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 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: 800 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 wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się: obiekty i elementy towarzyszące, tj.: parkingi, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% 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: 1,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz ustalenia, że dla działek nr ew. 302/3 i 303/1 dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych łącznie z działką nr ew. 301/1 tj. w ramach jednej nieruchomości;
- 6) 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 zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się przebudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) 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) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren 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: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
- b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- 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: 20%,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki,
- c) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej: 6,0 m,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych, mieszkalnych : 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski,
- f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic Popiełuszki i 18-go Stycznia, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m;
- 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.
- § 32. Dla terenu usług edukacji** oznaczonego symbolem **1UE** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 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) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, parking, zieleń, sieci infrastruktury techniczne,
 - 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: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, 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) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 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.

§ 33. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren telekomunikacji,
 - d) teren stacji paliw płynnych;
- 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: 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: obiekty obsługi wjazdów, obiekty ochrony, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, zieleń, urządzenia sieci infrastruktury technicznej, w tym związane z produkcją energii,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% 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: 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - 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;
- 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:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów: 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,
 - dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony, związanych ze stacją paliw płynnych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z oznaczeniem stacji paliw do 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadującą z obszarem objętym planem ulicy Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15 lub poprzez sąsiednie nieruchomości,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 34. Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 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) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnie dostępnego naziemnego parkingu,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. zieleń, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 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.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§ 35. Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-ul. Popiełuszki – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, -w części położona poza obszarem objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0 m do 4,8 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

§ 36. Dla **terenów dróg lokalnych** oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL** 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 terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	-ul. Powstańców Wielkopolskich – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, -w części położona poza obszarem objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,8 m do 4,0 m,
2KDL	-ul. Graniczna – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, -w części położona poza obszarem objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 1,0 m do 10,8 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-ul. Krótka – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
2KDD	-istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,7 m do 7,8 m,
3KDD	-projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
4KDD	-ul. Gaszyńska – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

§ 38. 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 terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-istniejąca droga wewnętrzna, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

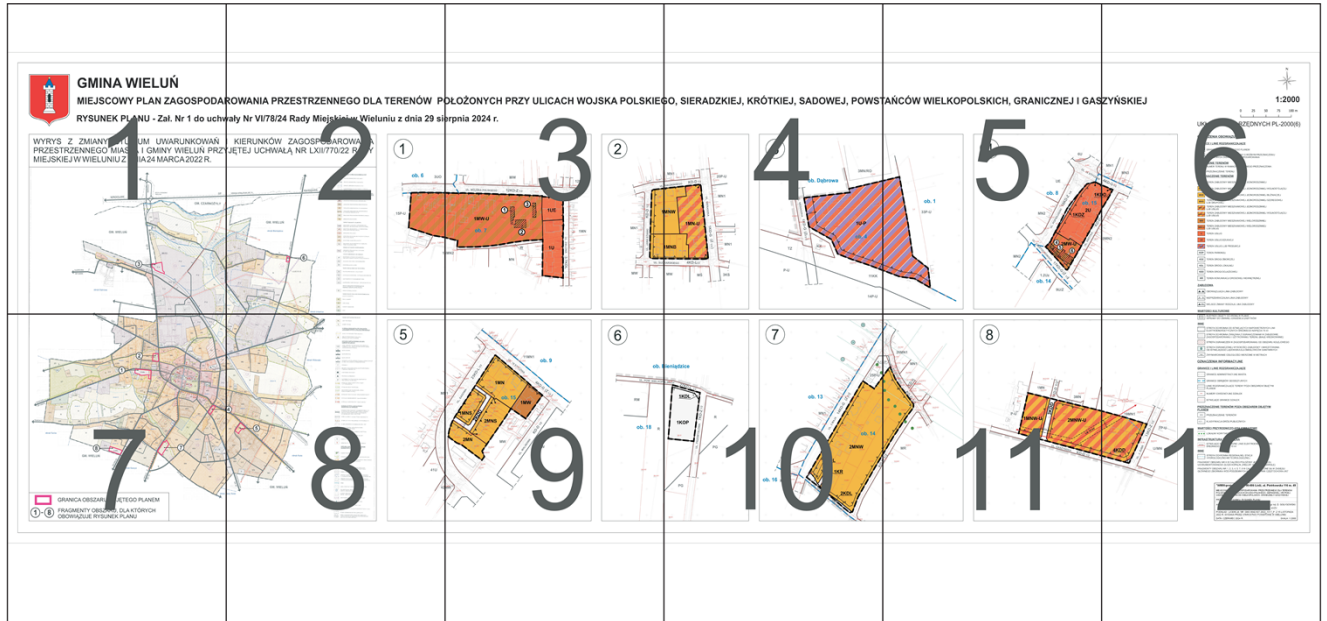
- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmującej obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzonej uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r., Nr 148, poz. 2155);
- 2) miejscowego 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) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzonej uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 754);
- 3) 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).

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/78/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

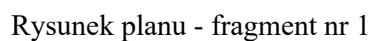
Rysunek planu w skali 1:2000



Rysunek planu - podział na fragmenty



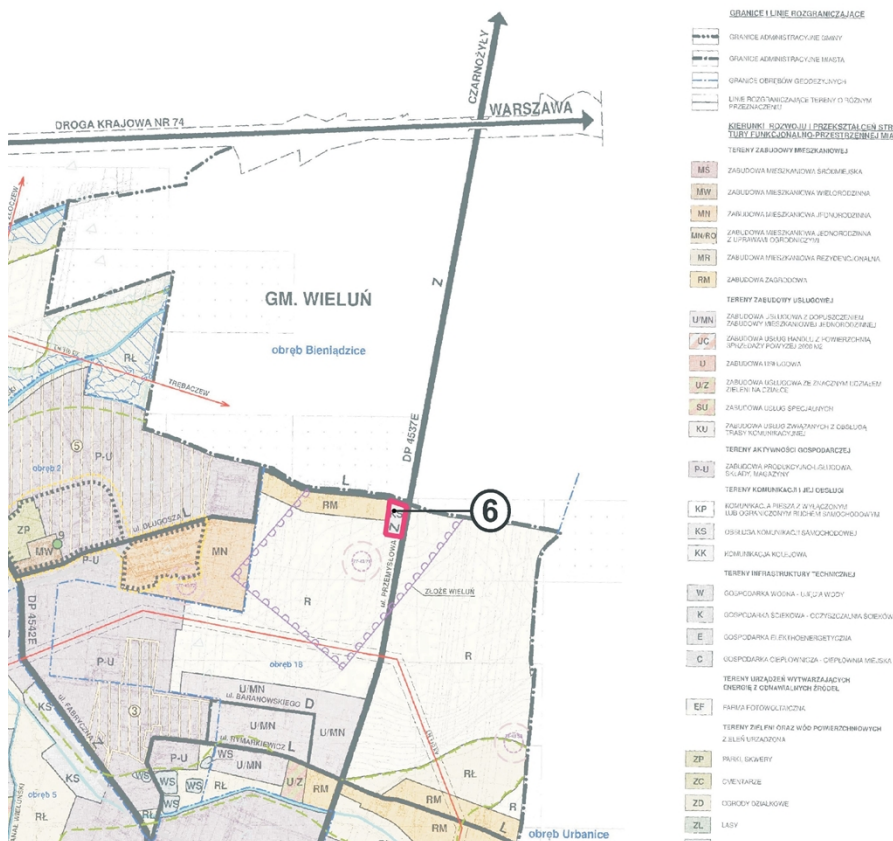
WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ PRZ
MIEJSKIEJ W WIELUNIU Z DNIA 24 MARCA 2022 R.



ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW P

wały Nr VI/78/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 si

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA YJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXII/770/22 RADY

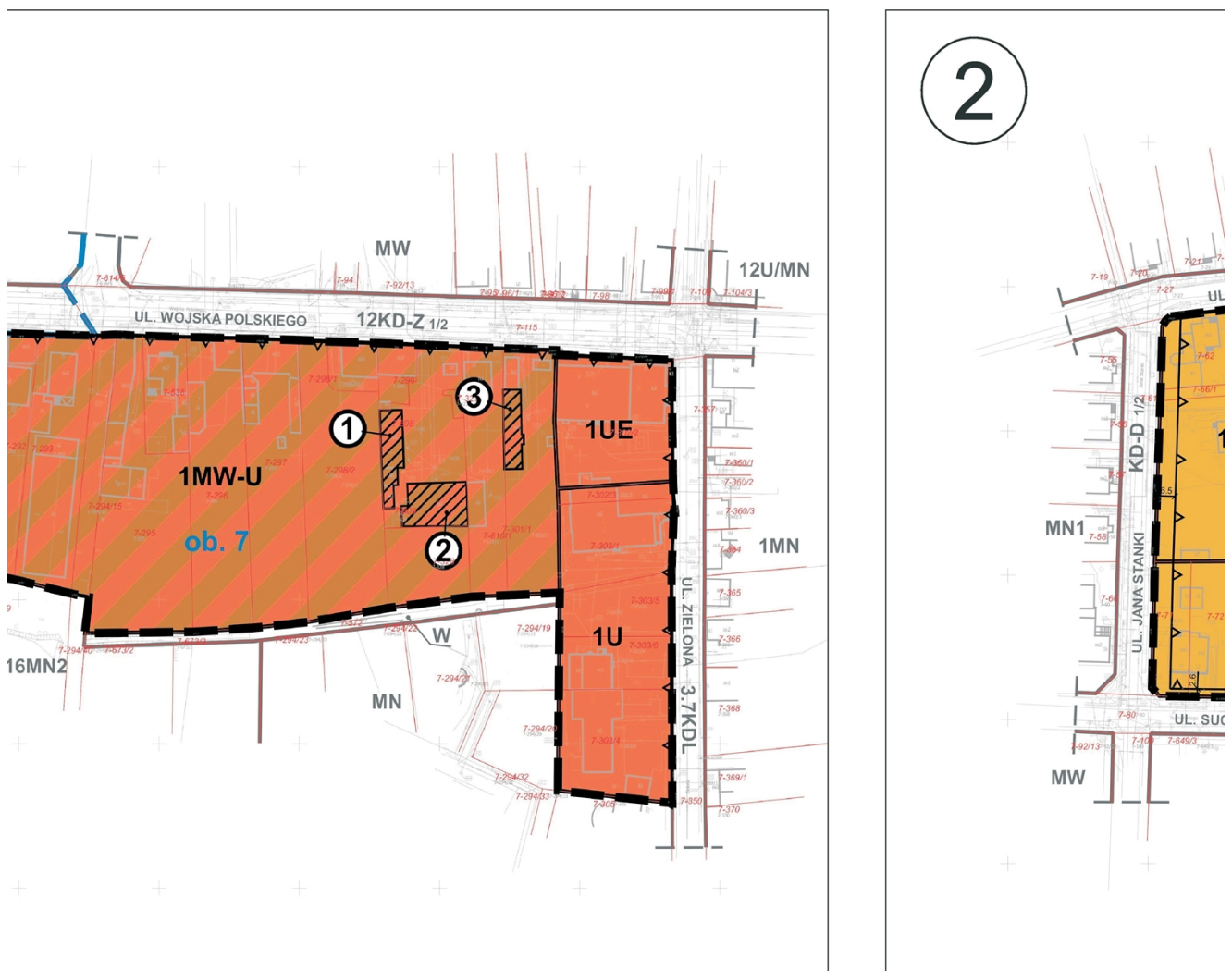


Rysunek planu - fragment nr 2



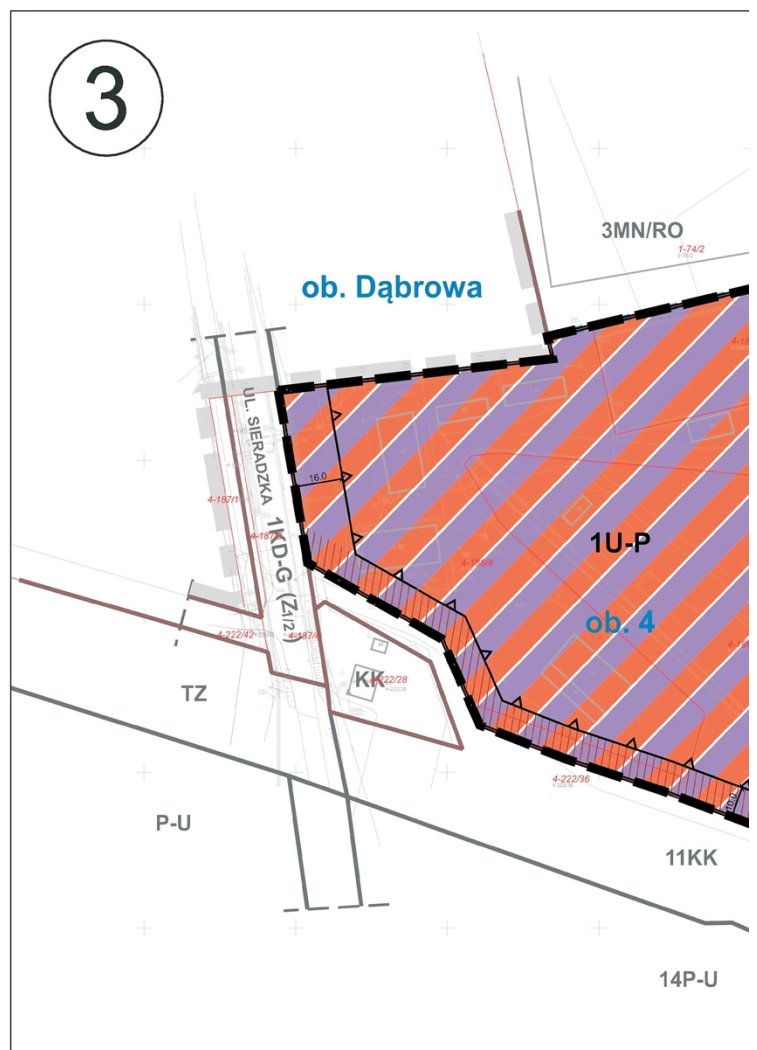
OŁOŻONYCH PRZY ULICACH WOJSKA POLSKIEGO

erpnia 2024 r.



Rysunek planu - fragment nr 3

GO, SIERADZKIEJ, KRÓTKIEJ, SADOWEJ, POWST

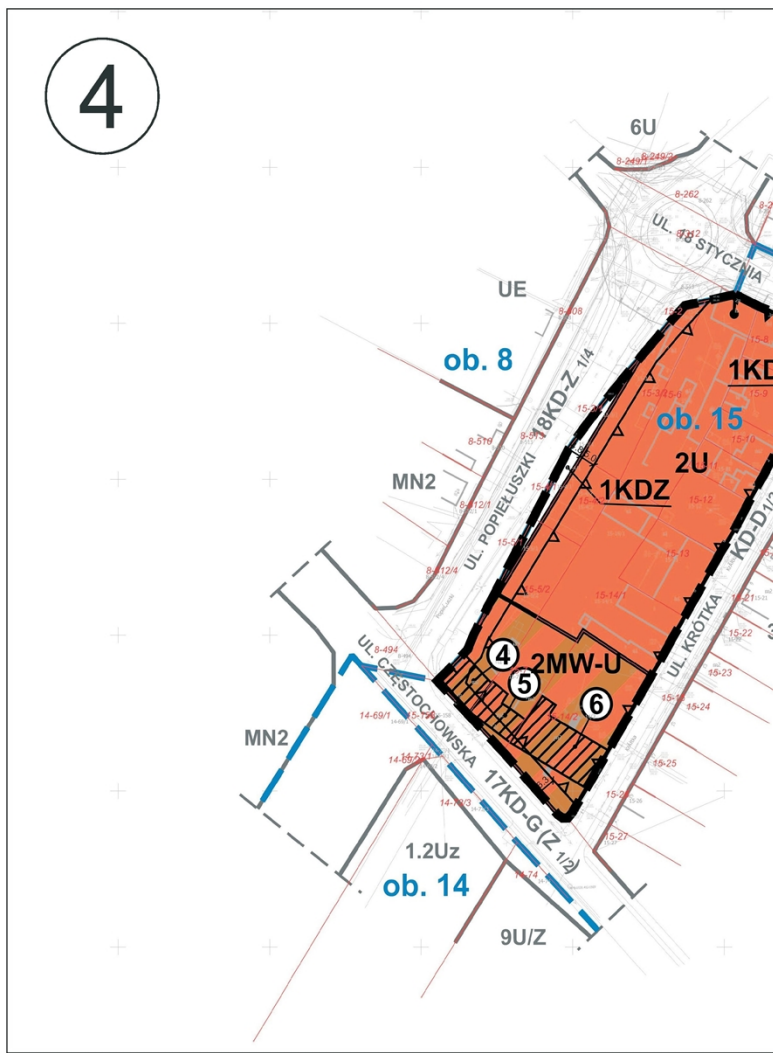


Rysunek planu - fragment nr 4

ob. 1

33P-U

1:2



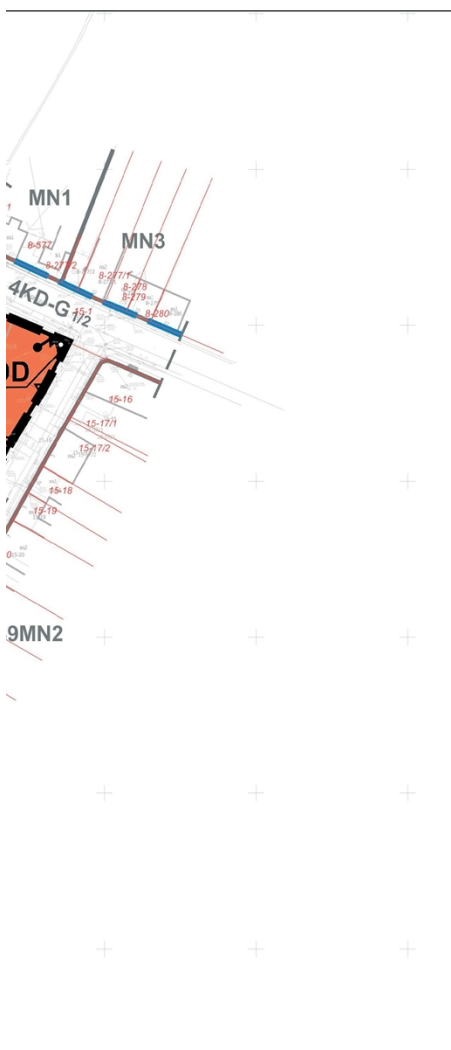
Id: 25559532-A6C8-4C15-A977-62151BFB5A07. Uchwalony

ZYŃSKIEJ



0 25 50 75 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

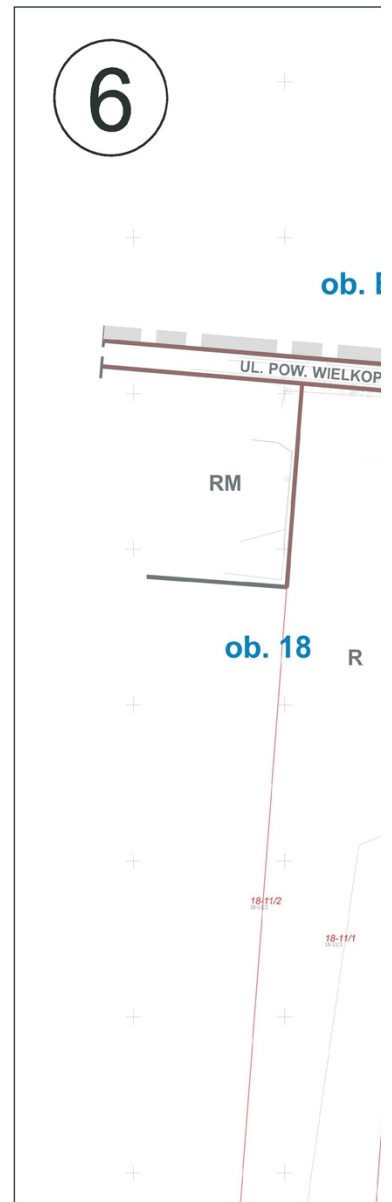
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MNS TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UE TEREN USŁUG EDUKACJI
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KOP TEREN PARKINGU
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

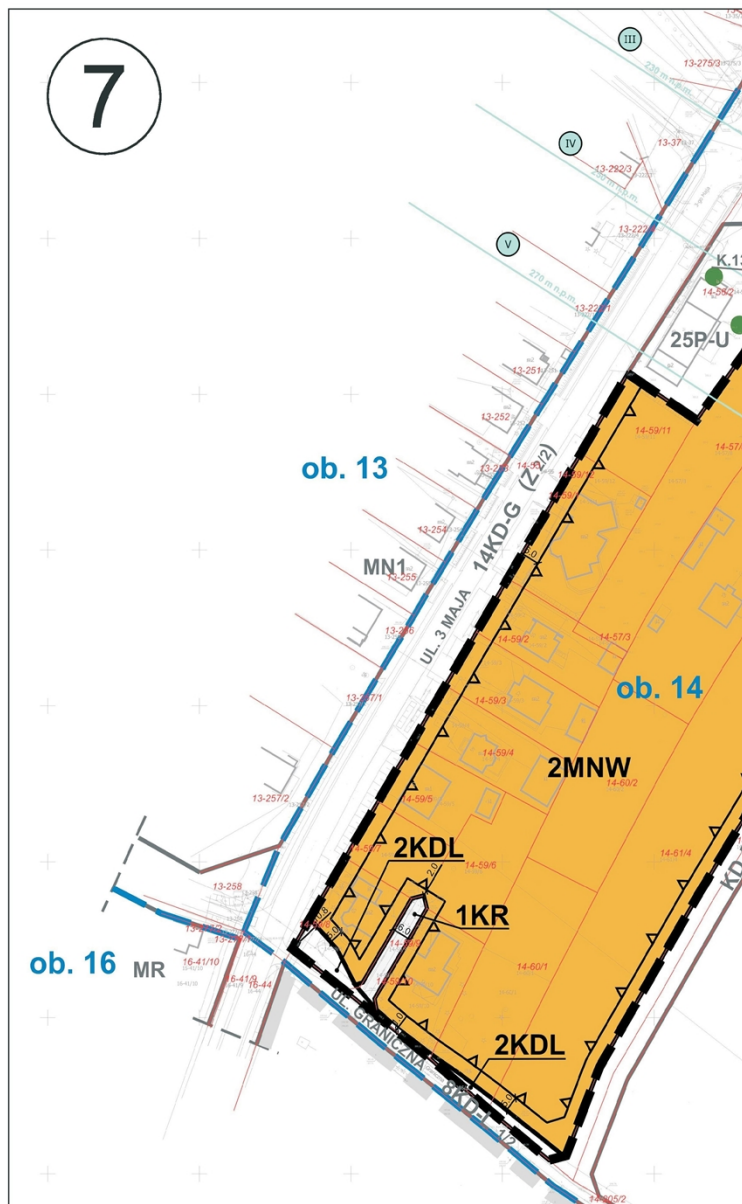
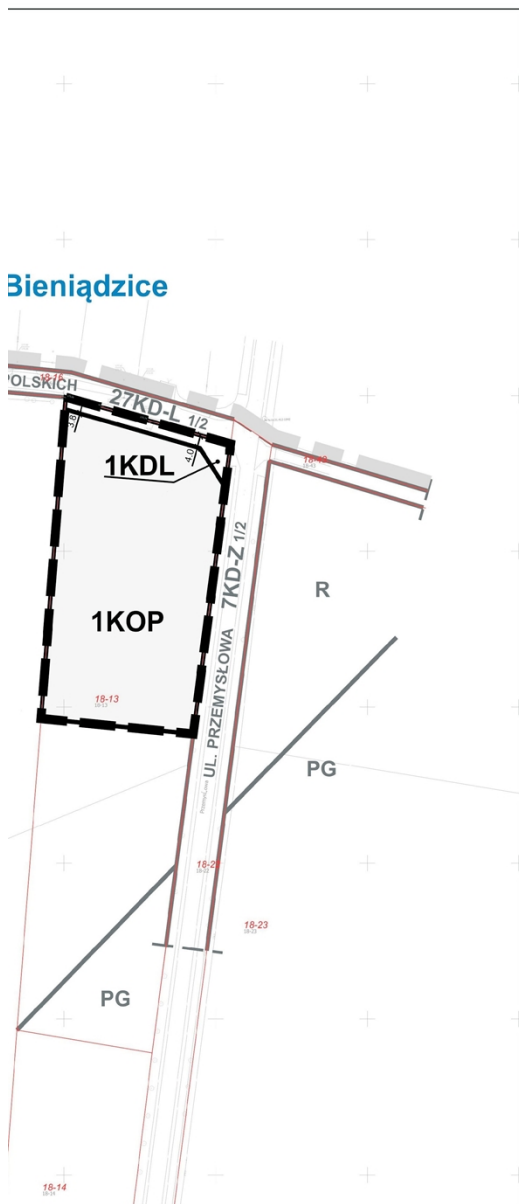
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

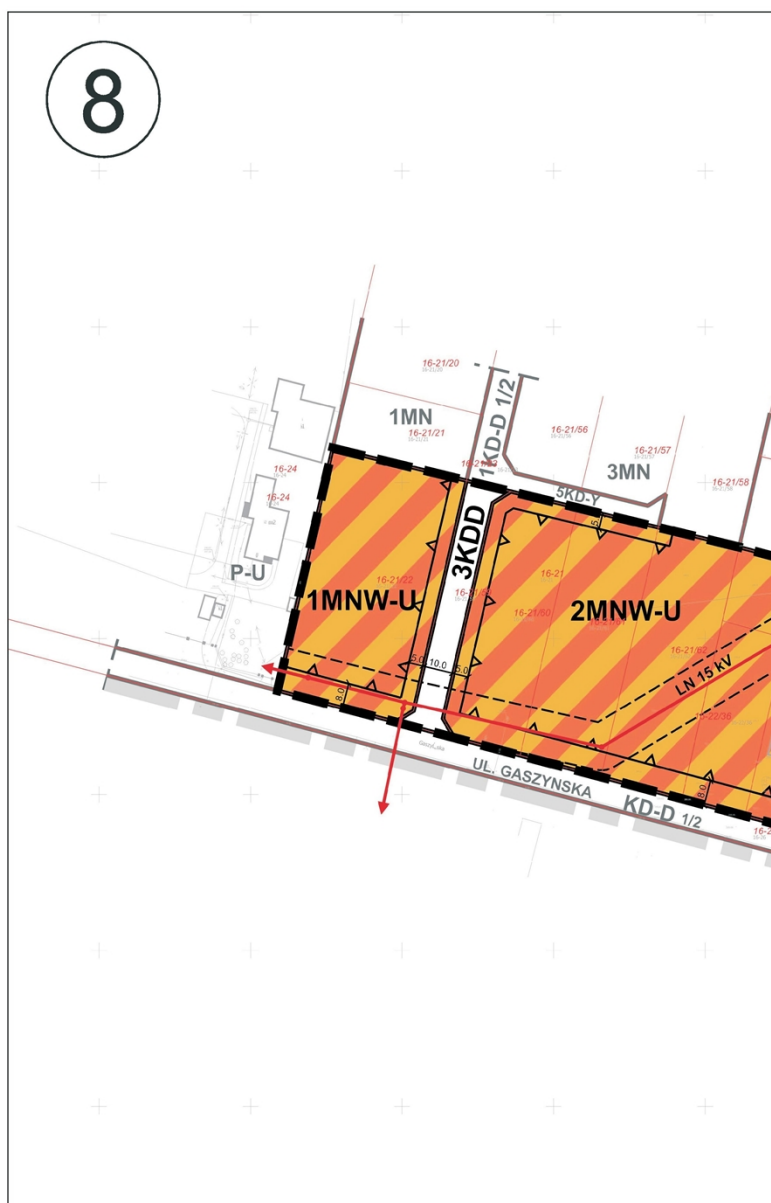
Rysunek planu - fragment nr 6



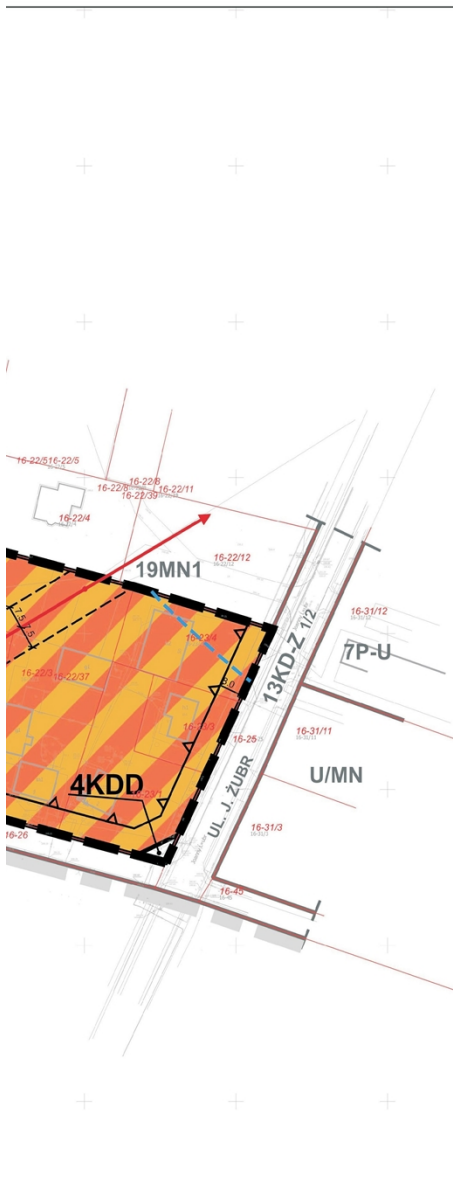
Rysunek planu - fragment nr 9



Rysunek planu - fragment nr 10



Rysunek planu - fragment nr 11



 BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

INNE

 STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIERZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15 kV

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

 STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO

 STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD ISTNIEJĄCEGO ŁĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW SANITARNYCH

 10.0 ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

 GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

 GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 664 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

 ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 MN PRZEZNACZENIE TERENÓW

 KD... KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

 LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

 LN 15 kV ISTNIEJĄCE NAPOWIERZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15 kV

INNE

 STREFA OCHRONNA REGIONALNEJ STACJI HYDROLOGICZNO-METEOROLOGICZNEJ

FRAGMENT OBSZARU NR 6 W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA KOPALIN „WIELUŃ” (WAPIENIE I MARGLE)

FRAGMENTY OBSZARU NR 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 W CAŁOŚCI POŁOŻONE SĄ W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 325 „ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (W)”

"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH WOJSKA POLSKIEGO, SIERADZKIEJ, KRÓTKIEJ, SADOWEJ, POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH, GRANICZNEJ I GASZYŃSKIEJ	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS mgr inż. R. PURZYŃSKI	mgr inż. D. GOŁYGOWSKI E. HYŻY
PODKŁAD: LICENCJA NR GNO 8642.827.2022_1017_P Z 15 LISTOPADA 2022 R. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W WIELUNIU	
DATA: CZERWIEC 2024 R.	SKALA: 1:2000

Rysunek planu - fragment nr 12

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/78/24

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 12.12.2023 r. do 09.01.2024 r.)									
1.	19.01.2024 r.	[...]*	1.1 Dla terenu 1U zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0%, ze względu na położenie działki bezpośrednio przy odkrytym kanale deszczowym.	Działka nr ew. 301/1, 302/3, 303/1 Obręb 7		X		X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 0%. Natomiast w związku z uwagą zmniejszono przedmiotowy wskaźnik z 10% na 5%.
			1.2 Dla terenu 1U zmiana zapisu w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów i lokali usługowych na 1 stanowisko na 200 m ² powierzchni użytkowej.			X		X	Uwaga nieuwzględniona – utrzymano ustalony wskaźnik analogiczny jak w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta. W tekście planu zawarto ustalenie, że ww. wskaźnik nie obowiązuje dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej.
			1.3 Dla terenu 1MW-U zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0%, ze względu na położenie działki bezpośrednio			X		X	Uwaga nieuwzględniona – utrzymano ustalony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 % ze względu istniejącą zieleń i dopuszczoną w

			przy odkrytym kanale deszczowym.						ramach terenu 1MW-U funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 11.03.2024 r. do 03.04.2024 r.)									
2.	16.04.2024 r.	[...]*	Wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia z terenu MN na teren MW-U.	Działka nr ew. 295 obręb 2		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względów formalnych – ustalenie, którego dotyczy uwaga nie było objęte II wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, Zakres ww. wyłożenia został szczegółowo określony w wymaganym przepisami zawiadomieniu. Należy jednak wskazać, że ustalenie zawarte w projekcie planu, o którym mowa w uwadze, mimo iż nie było przedmiotem II wyłożenia, jest zgodne z oczekiwaniami składającej uwagę.
3.	16.04.2024 r.	[...]*	Wycofanie z projektu planu zmian dla terenu 1MW/U ze względu na podnoszony brak zgodności ze Studium (teren U/MN – proste porównanie wskazuje na brak identyczności) i spowodowanie powstania konfliktów społecznych, pogorszenia warunków życia dla osiedlonych tam mieszkańców i sąsiednich nieruchomości.	Teren oznaczony symbolem 1MW-U. obręb 2		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względów formalnych – ustalenie, którego dotyczy uwaga nie było objęte II wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Zakres ww. wyłożenia wynikał z rozpatrzenia uwag z I wyłożenia (przedmiotowej uwagi nie zgłoszono) i został szczegółowo określony w wymaganym przepisami zawiadomieniu. Niezależnie od powyższego wyjaśnia się, że na terenie 1MW-U wszystkie działki są zabudowane. Na zdecydowanej większości działek występują budynki mieszkalne kilkukładowe, w części z oficynami, często sytuowane w granicy działki oraz budynki usługowe. Tylko 2 budynki są typowymi budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi. Uwzględniając ww. stan faktyczny całkowicie bezzasadne byłoby ustalenie przeznaczenia jako teren zabudowy jednorodzinnej co wykluczałoby przebudowy, rozbudowy istniejących budynków. Zgodnie z tekstem obowiązującej zmiany Studium uikzp. „Ustalenia zawarte w zmianie Studium, zarówno

								w części tekstowej, jak i na rysunkach zmiany Studium „Miasto Wieluń – kierunki zagospodarowania” i „Gmina Wieluń – kierunki zagospodarowania” wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, <u>nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.</u> <u>W sporządzanych miejscowych planach dopuszcza się uszczegółowienie parametrów działek, wysokości obiektów i innych cech w oparciu o stan faktyczny i istniejące uwarunkowania wynikające ze skali planu, znacznie dokładniejszej niż studium, a także specyfiki danego terenu.”</u> Uwzględniając powyższe ustalenia zmiany Studium pozostawiono funkcję usługową U oraz mieszkaniową M, której rodzaj został doprecyzowany w oparciu o stan istniejący, co uwzględniając zapisy zmiany Studium uikzp nie powoduje naruszenia przez projekt planu ustaleń ww. dokumentu. Należy podkreślić, iż wymagane ustawowo nienaruszanie (art. 20 ust.1 ustawy o pizp.) nie jest tożsame ze zgodnością wskazywaną w uwadze jako „identyczność” zapisów - podnoszona różnica w symbolach na rysunkach obydwu dokumentów. Dodatkowo należy wskazać, iż obecnie użyte w projekcie planu symbole literowe i ich kolejność wynika z obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, które dla zabudowy o charakterze jak w analizowanym przypadku nie przewiduje innego symbolu niż MW. Ponadto należy wskazać, że całkowicie niezasadne są obawy mieszkańców osiedla przy ul. Olchowej – sąsiadującego z terenem 1MW-U
--	--	--	--	--	--	--	--	--

									(zdecydowana większość podpisujących uwagę) bowiem w projekcie planu ustalono formę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako zabudowę śródmiejską co umożliwia uzupełnianie i utrzymanie charakteru zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego, a ustalona maksymalna wysokość – 10 m zgodna z dotychczas obowiązującym planem, jednoznacznie wyklucza realizację wielorodzinnych bloków o wysokości całkowicie odbiegającej od gabarytów istniejącej zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

* zanonimizowane dane osobowe

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych 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 2024 r. poz. 1130) 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), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 356), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 497, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872), 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, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: urządzenie projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD oraz urządzenie terenu parkingu oznaczonego symbolem 1KOP.

Wyżej wymienione inwestycje nie są warunkiem koniecznym do dalszej urbanizacji, która może następować tak samo jak dotychczas w oparciu o istniejącą infrastrukturę. 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.

Niniejszy plan obejmuje przede wszystkim uszczegółowienie i weryfikację ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Powyższe skutkować będzie wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów oraz z zabudową poszczególnych działek. Wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić również m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/78/24

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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 LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzona uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r., Nr 148, poz. 2155),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony 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) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 754),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 7).

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

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

Obszar objęty projektem planu podzielony jest na 8 fragmentów położonych w granicach miasta Wielunia i kolejno ponumerowanych :

- nr 1 – w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona,
- nr 2 – w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego,
- nr 3 – w rejonie ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica ul. Sieradzkiej,
- nr 4 – w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska,
- nr 5 – w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia,
- nr 6 – w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa,
- nr 7 – w rejonie ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego,
- nr 8 – ulic: Gaszyńska – J. Żubr.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MNW;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem MNB;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem MNS;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem MNW-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MW-U;
- teren usług oznaczony symbolem U;
- teren usług edukacji oznaczony symbolem UE;
- teren usług lub produkcji oznaczony symbolem U-P;
- teren parkingu oznaczony symbolem KOP;
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych, granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §7-§10 i §18 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony powierzchni biologicznie czynnej), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), są przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- strefy ochronnej związanej 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-P,
- strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto wskazano granicę terenu zamkniętego (dz. nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4) stanowiącego teren, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu:

-dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MNW-U, MW-U, U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

-dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS, MN-U, MNW-U, MW, MW-U – 10%, na terenach oznaczonych symbolem U – 20%, na terenie oznaczonym symbolem U-P – 25%. Na pozostałych terenach nie określa się ww. stawki procentowej.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą: teren usług edukacji oznaczony symbolem UE, teren parkingu oznaczony symbolem KOP, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD. Tereny dróg publicznych zostały ustalone wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów. W projekcie planu ustalono także obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności 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 w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§16 tekstu planu).

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

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wydzielonych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach.

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami. Po podjęciu przez Radę Miejską w Wieluniu uchwały Nr LXXIV/910/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej, dnia 17 lutego 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 13 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 9 stycznia 2024 r. Dnia 9 stycznia 2024 r. za pomocą środków porozumiewania na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 24 stycznia 2024 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł zgłosić uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona i uwzględniona w części przez Burmistrza Wielunia. Projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2024 r. do 3 kwietnia 2024 r. Dnia 15 marca 2024 r. za pomocą środków porozumiewania na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 17 kwietnia 2024 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł zgłosić uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie zgłoszono 2 uwagi, które ze względów formalnych nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Wielunia. 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 wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż ze względu na częściowo istniejące zagospodarowanie, koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, będą obciążały budżet gminy w ograniczonym stopniu. Ustalone w planie tereny układu komunikacyjnego w większości zostały wyznaczone na gruntach publicznych, jedynie nieliczne poszerzenia terenów dróg zostały ustalone na gruntach prywatnych. Obszar cechuje się wysokim stopniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

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 przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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