

**UCHWAŁA NR VI/79/24
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs**

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/908/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs, 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 terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie kształtowania strefy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ulic Głowackiego, Wodnej i Zamenhofs oraz do 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) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta 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 zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów im towarzyszących w obrysie zewnętrznym;
- 10) **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;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 13) **strefie ochronnej od istniejących kolektorów deszczowych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od kolektora deszczowego, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 14) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenów, na których zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 15) **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: 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 zabudową 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;
- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **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;

- 18) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 19) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 21) **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);
- 22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 23) **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;
- 24) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 25) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 26) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 27) **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;
- 28) **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;
- 29) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 30) **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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochronna od istniejących kolektorów deszczowych;
- 8) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 4) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **UH-ZP**;
- 6) teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **KOP-ZP**;
- 7) teren stacji paliw płynnych oznaczony symbolem **INS**;
- 8) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 9) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
- 12) teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem **KPP**.

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 7 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych i komunikacji pieszej wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 8 do 12 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę oraz poprzez określenie zasad ich przekształceń:
 - a) w sąsiedztwie ulic Głowackiego, Wodnej i Zamenhofa wyznacza się tereny przeznaczone dla funkcji usługowej (U), usług z towarzyszącym przeznaczeniem: zabudową mieszkaniową jednorodziną (MN-U), zielenią urządzoną (UH-ZP) oraz stacji paliw płynnych (INS) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,
 - b) w sąsiedztwie ulic Głowackiego, Wodnej wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a przy ul. Zamenhofa teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - c) dla obsługi komunikacyjnej wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KR), komunikacji pieszej (KR) oraz parkingów z towarzyszącą zielenią urządzoną (KOP-ZP);
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:

- a) wyodrębnienie terenów pełniących funkcję zieleni urządzonej – skwerów z towarzyszącymi: funkcją usługową – teren oznaczony symbolem UH-ZP oraz z parkingami – tereny oznaczone symbolem KOP-ZP,
 - b) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) na obszarze objętym planem 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 1INS, 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;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem KOP-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi: dom, 1912 r., ul. Wodna 3c, dz. nr ew. 78/4, ob. 4;

3) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2, ustala się:

- a) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, kompozycji elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu architektonicznego, w tym charakterystycznej murowanej attyki w formie łuku zakończonej kolumnami oraz wydatnym gzymsem,
- b) w ramach remontu obowiązuje uzupełnienie ubytków materiałów budowlanych z zachowaniem detalu architektonicznego oraz wymiana pokrycia dachowego,
- c) na elewacjach obowiązuje zakaz montażu w widocznych od strony przestrzeni publicznej miejscach montażu urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe.

§ 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 usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UH-ZP,
 - b) tereny parkingu lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem KOP-ZP,
 - c) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR,
 - e) teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem KPP;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. a, b ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 4) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. od c do e 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 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 nieprzekraczalnymi 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) składy i magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych;
- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 6 nie stosuje się.

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

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym stacje trafo, 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, 3U, 4U, 1UH-ZP, 1KOP-ZP, 2KOP-ZP, 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 kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 1000 mm, 1200 mm, 1250 mm obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 3) dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa kontrolowana o szerokości 2,0 m, w której dla prowadzenia wszelkich prac obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 3U, 4U, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń.

§ 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 zbiorcze (KDZ) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - drogi lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), drogi wewnętrzne (KR) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - b) teren komunikacji pieszej (KPP) – ciąg pieszcy,
 - c) 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), drogi lokalnej (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 drogi zbiorczej (KDZ), a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg i ciągów wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - b) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg i ciągów, o których mowa w lit. a z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - c) 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) 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 ciepłą** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, 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: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UH-ZP,
 - b) tereny parkingu lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem KOP-ZP,
 - c) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - d) teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem KPP;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren usług oznaczony symbolem 4U;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1 i 2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, INS – 20%;
- 3) 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 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej):
 - dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: 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: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej: 45% 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,
 - dla zabudowy szeregowej: 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: 40%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 60%,
 - 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, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - 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,
 - 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: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 15,0 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: 1000 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie lokali w budynku mieszkalnym,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 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: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 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 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 lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - 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,
 - 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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Głowackiego: 8,0 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: maksymalna: 6,0 m,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski,

g) 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.

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 3MN-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: 600 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;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m²;

6) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

- funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,

- funkcję usługową w formie lokali w budynku mieszkalnym,

- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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: 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,

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

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 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 lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - 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,
 - 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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Mokrej i Zamenhofa: 8,0 m,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-50° z tolerancją $\pm 5^\circ$ z dopuszczeniem dachów płaskich,
- g) 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie 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, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - 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: 40%,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 6) 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 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 sytuowanie zabudowy w granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - 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,
 - 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: 11,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-50° z tolerancją $\pm 5^\circ$ z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 25°-40° lub dach płaski,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuja warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren garażu,
 - b) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 15,0 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: 1500 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% 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: 1,0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - h) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu, np. poprzez przekrycie lub budowę kanału deszczowego pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 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 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: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 40° lub dach płaski,
 - d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z drogi publicznej – ul. Głowackiego, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - e) 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) teren składów i magazynów,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren garażu,
 - d) 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: 1500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 15,0 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;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 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: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - f) wzdłuż granic terenu wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości: 3,0 m,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami 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) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z dróg publicznych: ul. Głowackiego oraz sąsiadujących z obszarem objętym planem ul. Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic;
- 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.

§ 26. Dla terenów usług oznaczonych symbolami: 3U, 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren garażu,
 - b) teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie usług publicznych, z dopuszczeniem usług komercyjnych,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% 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: 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - h) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
 - i) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. h ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 4;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami 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 sytuowanie zabudowy w granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuja warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 27. Dla terenu usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **1UH-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleńca i/lub mini targowiska ze stanowiskami niestanowiącymi obiektów kubaturowych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) obowiązuje zabezpieczenie wglądu z sąsiadującej ul. Zamenhofa na zabytkowy kościół OO. Franciszkanów pw. Zwiastowania NMP (położony poza granicami obszaru objętego planem, po wschodniej stronie ul. Wodnej) poprzez wykluczenie nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązuja warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 28. Dla terenów parkingu lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **1KOP-ZP, 2KOP-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnie dostępnych naziemnych parkingów, dojazdów do sąsiednich nieruchomości oraz zieleńców z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacyjnych tj. siłownia zewnętrzna, plac zabaw itp.,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 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.
- § 29. Dla terenu stacji paliw płynnych oznaczonego symbolem 1INS ustala się:**
- 1) przeznaczenie: teren stacji paliw płynnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 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: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej lub wewnętrznej): 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, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
 - 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie stacji paliw płynnych z urządzeniami towarzyszącymi tj. myjnia samochodów itp.,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% 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: 10%;
 - 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, 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) maksymalna wysokość zabudowy: 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°;
 - 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.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-ul. Głowackiego – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,4 m do 30,0 m, -zachowuje się dojazdy i parking dla obsługi terenu oznaczonego symbolem 2MN,

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

§ 31. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL** 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. Wodna – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 12,0 m do 18,1 m, -projektowana ścieżka rowerowa,

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

§ 32. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** 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. Kochanowskiego – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
2KDD	-ul. Prusa – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,3 m do 19,6 m,

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

§ 33. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** 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: zmienna od 5,7 m do 8,8 m,
2KR	-istniejąca droga wewnętrzna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,9 m do 6,3 m,
3KR	-istniejąca droga wewnętrzna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,3 m do 9,5 m,

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

§ 34. Dla terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem **1KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) istniejący ciąg pieszcy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 1,6 m do 4,4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

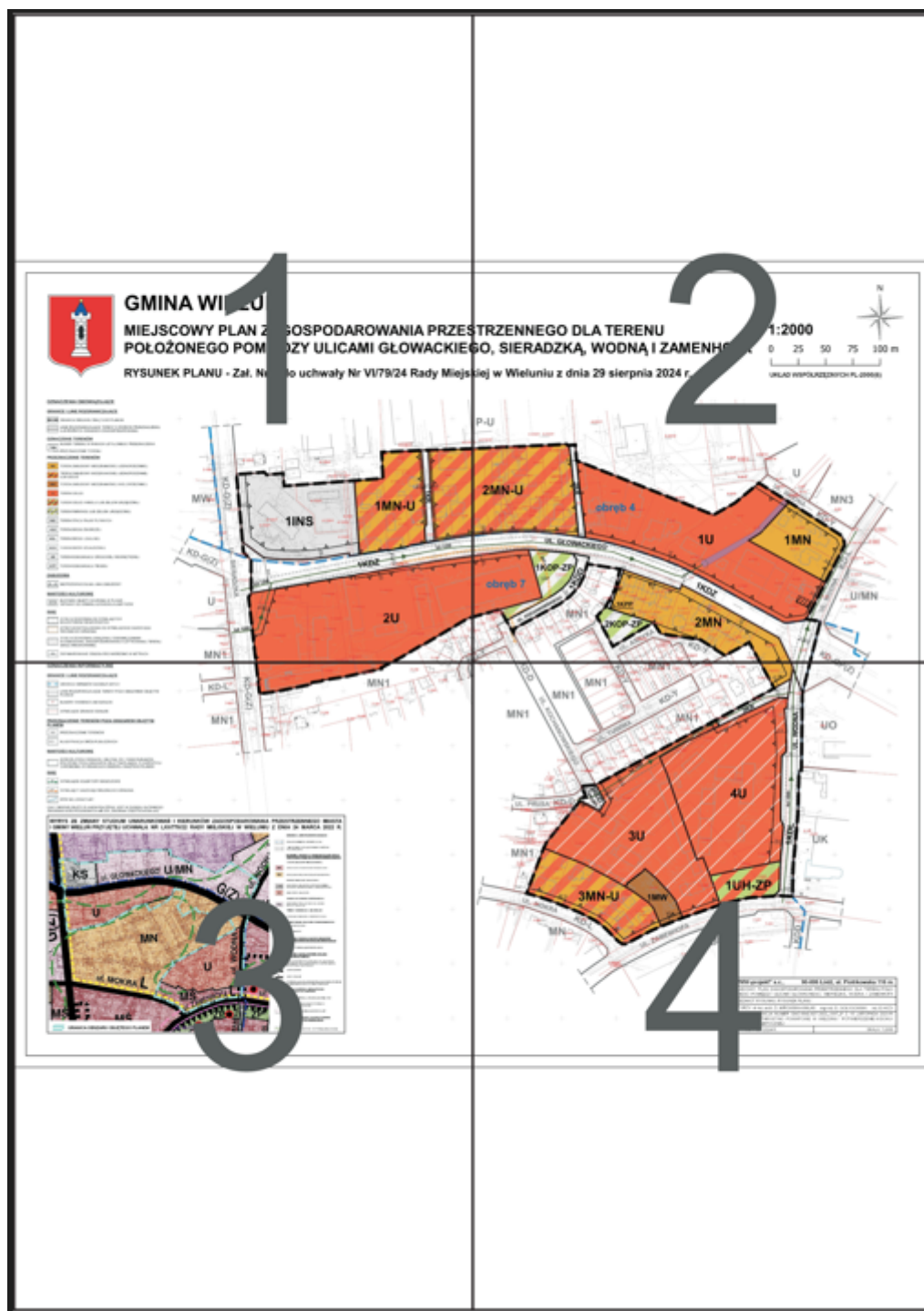
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r., Nr 249, poz. 1921);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 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);
- 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);
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/269/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 3626);
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz. 1732).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/79/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń**



Rysunek planu - podział na fragmenty



GMINA WIELUŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI GŁOWACKIE

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1 do uchwały Nr VI/79/24 Rady Miejsk

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
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- UW-2P TEREN USŁUG HANDLU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KOP-2P TEREN PARKINGU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- INS TEREN STACJI PALIW PLYNYCH
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

ZABUDOWA

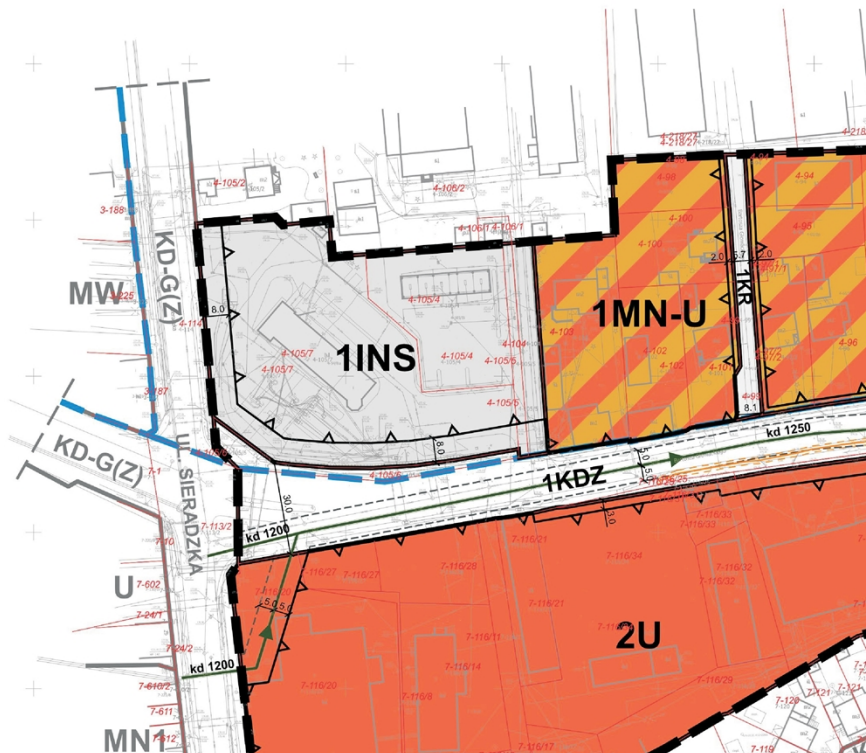
- ▲ ▲ NIEPRZECRAGAZAŁNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

- ▨ BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

INNE

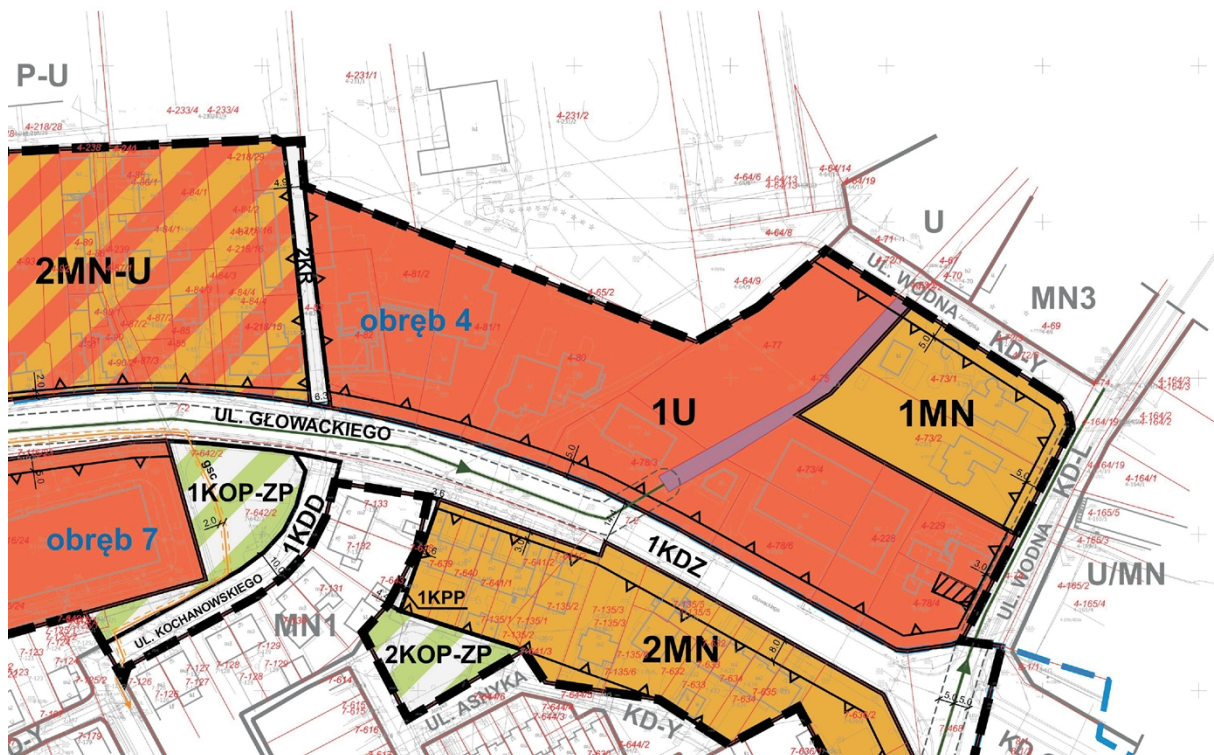
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH
- - - STREFA KONTROLOWANA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ▨ STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (BIAŁE KRESKOWANIE)
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH



Rysunek planu - fragment nr 1

**STRZENNEGO DLA TERENU
GO, SIERADZKĄ, WODNĄ I ZAMENHOFA
kiej w Wieluniu z dnia 29 sierpnia 2024 r.**

1:2000



Rysunek planu - fragment nr 2



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE OBREBÓW GEODEZYJNYCH
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
 ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

**PRZYZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM
PLANEM**

- | | |
|--------|-------------------------------|
| MN | PRZYZNACZENIE TERENÓW |
| KD-... | KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH |

WARTOŚCI KULTUROWE

-  KOŚCIÓŁ POREFORMACKI, OBECNIE OO. FRANCISZKANÓW,
POŁOŻONY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM, O EKSPOZYCJI
CHRONIONEJ W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

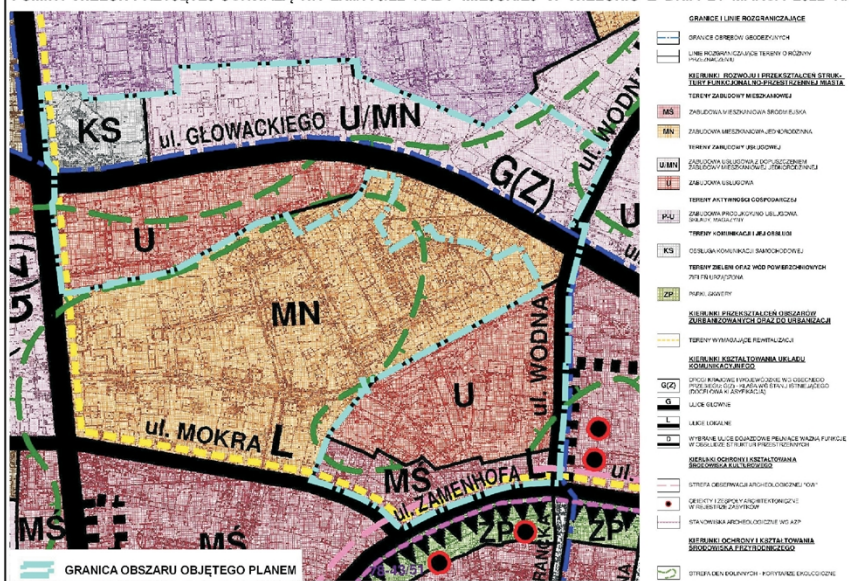
INNE

- | | |
|---|---|
|  | ISTNIEJĄCE KOLEKTORY DESZCZOWE |
|  | ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA |
|  | RÓW MELIORACYJNY |

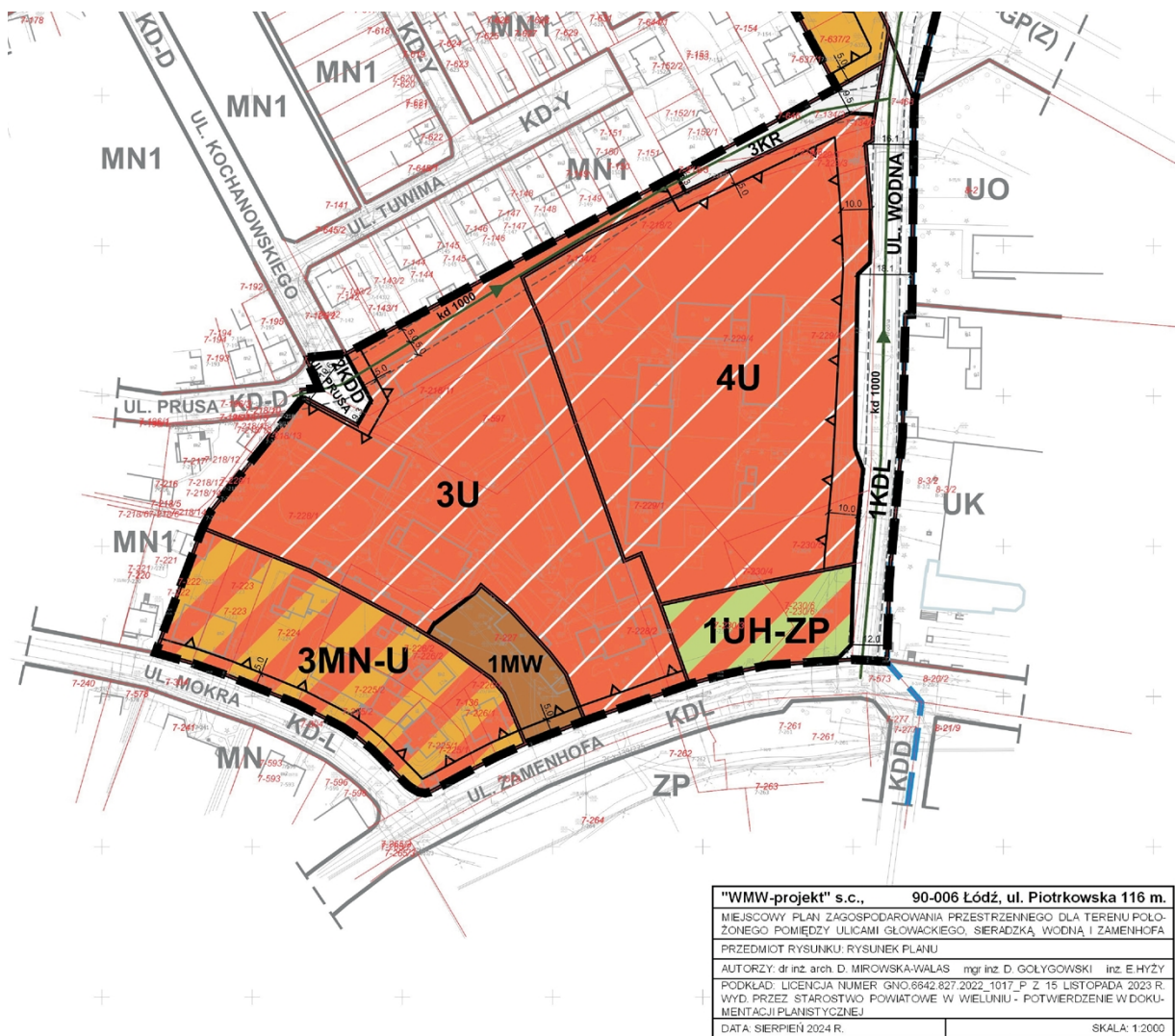
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 325 „ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (W)”



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY WIELUŃ PRZYJĘTEJ UCHWAŁA NR LXII/770/22 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU Z DNIA 24 MARCA 2022 R.



Rysunek planu - fragment nr 3



Rysunek planu - fragment nr 4

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/79/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 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.

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych, a cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan obejmuje przede wszystkim weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie kształtowania strefy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ulic Głowackiego, Wodnej i Zamenhofska.

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/79/24

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 terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs 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/908/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs.

Celem regulacji zawartych w planie jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie kształtowania strefy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ulic Głowackiego, Wodnej i Zamenhofs oraz do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzony uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r., Nr 249, poz. 1921);
- 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/139/2011 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzona uchwałą Nr XXII/269/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 3626);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732).

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.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono następujące przeznaczenia terenów:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- teren usług oznaczony symbolem U;
- teren usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UH-ZP;
- teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KOP-ZP;
- teren stacji paliw płynnych oznaczony symbolem INS;
- 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;
- teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem KPP.

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), jest 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 istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej,
- strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,

- 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 terenów oznaczonych symbolami: 3U, 4U,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

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

- dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dla terenu oznaczonego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla terenu oznaczonego symbolem 1U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dla terenów oznaczonych symbolem KOP-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową, 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, MN-U – 10%; na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, INS – 20%. 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: teren usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UH-ZP, tereny parkingu lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem KOP-ZP, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem KPP. Wyznacza również teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren usług oznaczony symbolem 4U. Tereny dróg publicznych zostały ustalone wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów. Dla ul. Wodnej w celu umożliwienia jej planowanej przebudowy wraz z lokalizacją ścieżki rowerowej projekt planu ustala zachodnią linię rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 1KDL uwzględniającą poszerzenie pasa drogowego po zachodniej stronie kosztem działek stanowiących własność komunalną i Skarbu Państwa. 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 cieplną, 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 wyodrębnionych 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.

Podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono uwag do projektu planu oraz uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Potwierdzenie powyższego stanowi załącznik nr 2 do uchwały dotyczący rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego.

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 już istniejące zagospodarowanie, koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Ustalone w planie tereny układu komunikacyjnego zostały wyznaczone na gruntach publicznych. 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.