

UCHWAŁA NR VI/77/24
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP

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/907/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP 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 Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP 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 ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie wyznaczenia terenu handlu wielkopowierzchniowego pomiędzy ulicami: Warszawską, Ciepłowniczą i Poprzeczną 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) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 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;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie 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;
- 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 ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 16) **strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **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;
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, chyba, że ustalenia

szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 19) **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;
- 20) **miejscu zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 21) **szczególnie ekspozowanej elewacji** – należy przez to rozumieć elewację, dla której obowiązuje podwyższony standard w rozwiązaniach architektonicznych budynków oraz w zastosowanych materiałach wykończeniowych poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony;
- 22) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 24) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 25) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 26) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 27) **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);
- 28) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 29) **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;
- 30) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 31) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 32) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 33) **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;
- 34) **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;

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

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

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, 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) szczególnie eksponowana elewacja wymagająca odpowiedniego kształtowania;
- 9) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 10) strefa ochronna od istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych;
- 11) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 12) strefa ochronna od istniejącego ciepłociągu;
- 13) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 14) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
- 15) 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 wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MW-U**;
- 3) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren usług handlu wielkopowierzchniowego oznaczony symbolem **UW**;
- 5) teren parkingu oznaczony symbolem **KOP**;
- 6) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 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 **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 7 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 8 do 11 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 Warszawskiej, Krakowskie Przedmieście i Chopina wyznacza się tereny przeznaczone dla lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), rozwoju funkcji usługowej (U) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,

b) w sąsiedztwie ulic Kochelskiego i Poprzecznej wyznacza się teren do uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) – o ustalonych parametrach zagospodarowania,

c) wzdłuż terenów kolejowych wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny miasta: zieleni naturalnej (ZN) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (WS) – fragment rzeki Kanał Wieluński,

d) dla obsługi komunikacyjnej wyznacza się tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz teren parkingu (KOP);

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 zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: 1ZN i 2ZN oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem 1WS stanowiącego fragment rzeki Kanał Wieluński, położonych częściowo w lokalnym korytarzu ekologicznym,

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 określonych w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), urządzeń 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 symbolami: 1MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenu przeznaczonego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 77-43/66 – stanowisko archiwalne – fortyfikacje miejskie, XIV-XV w.;
- 3) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej – strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości relikwów archeologicznych;
- 4) dla zabytkowego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 3, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem: KR;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 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 nie będących 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 będąc 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) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 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 miejsca 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) 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 oraz warunki 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, zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości i/lub ustalone przeznaczenie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 4U, 5U, 1KOP, 1ZN, 2ZN, 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**:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dla istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 1200 mm, 800 mm, 600 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),
 - b) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 prostopadłe do osi),
 - c) dla istniejącego ciepłociągu 2 x DN 400 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);
- 3) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 2 lit. a obowiązuje zakaz sytuowania budynków, z wyłączeniem budynków w terenie oznaczonym symbolem 1UW realizowanych na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej przed wejściem w życie planu, oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 4) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2 lit. b 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;
- 5) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2 lit. c obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;

- 6) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 2 lit. b, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 7) 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: 1UW, 3U, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń;
- 8) 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;
- 9) wschodnia granica obszaru objętego planem 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;
- 10) 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:
 - a) drogi publiczne położone w obszarze objętym planem i przylegające do niego:
 - ulice Warszawską, Krakowskie Przedmieście, Ciepłowniczą – drogi zbiorcze (KDZ) – współtworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - ulice Kochelskiego, Chopina – drogi lokalne (KDL) i ulicę Poprzeczną – drogę dojazdową (KDD) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - b) przedłużenie ul. Poprecznej – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR),
 - c) drogi 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: drogi dojazdowej (KDD), drogi lokalnej (KDL), dróg wewnętrznych 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 wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 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,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 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) dla działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - e) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - f) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - g) 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,
 - h) 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 lub pośrednio dostępem zapewnionym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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: wykorzystanie istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia z możliwością jej rozbudowy, dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: 3U, 1UW, 2ZN dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem 2ZN z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §14 pkt 8,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów, o których mowa w lit. b, 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 rozwiązywania 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 parkingu wraz z dojazdem oznaczony symbolem 1KOP,
 - b) tereny dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 2,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1, 2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW – 10%,

- b) MW-U – 20%,
- c) U – 20%,
- d) UW – 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: KOP, ZN, WS, KDZ, KDL, KDD, KR nie określa się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 20. 1. 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): 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: 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 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 działek o powierzchni poniżej 500 m²: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 1000 m²: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m²: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - 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 1000 m²: 0,4,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 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 1000 m²: 40%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 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) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych:

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- 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 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,

c) 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,

d) kąt nachylenia połaci dachowych:

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

e) 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 wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;

4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (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: 1500 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zachowanie charakteru śródmiejskiego (kamienice),
 - 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, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - g) 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 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,
 - 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 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 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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej: 8,0 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
- dla budynków usługowych: 12,0 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych: maksymalna: 6,0 m,

f) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 20°-50° z tolerancją $\pm 5^\circ$ lub dach płaski,

g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z ulic Warszawskiej i Krakowskie Przedmieście sąsiadujących z obszarem objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,

h) 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.

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

1) przeznaczenie: teren usług;

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 funkcjonalnie powiązanie, w tym w zakresie dojazdów parkingów, z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem 1KOP,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc parkingowych w ramach przyległego terenu oznaczonego symbolem 1KOP;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposób 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki,
- c) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej: 6,0 m,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje od strony ulic, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,
- g) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15 oraz poprzez teren oznaczony symbolem 1KOP,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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 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 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: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - 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: 20%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Warszawskiej: 6,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°
 - dla budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 25°-40° lub dach płaski,

- e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z ulicy Warszawskiej sąsiadującej z obszarem objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,
 - f) obowiązuje zakaz realizacji 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) obowiązuja warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 24. Dla terenu usług oznaczonego symbolem 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) 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): 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: 1500 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) 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,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,10,
 - 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 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 7;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla 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,
 - b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania;

- maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 40° lub dach płaski;

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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Warszawskiej: 6,0 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 30°,
- e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z terenu oznaczonego symbolem 1KDZ oraz ulicy Warszawskiej sąsiadującej z obszarem objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,
- f) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;

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.

§ 25. Dla terenu usług oznaczonego symbolem 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - 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, 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 obowiązującej i 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) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulicy Krakowskie Przedmieście: 8,0 m,

- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - f) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu szczególnie eksponowanej elewacji od strony ul. Krakowskie Przedmieście, w tym narożnika u zbiegu tej ulicy i ul. Chopina,
 - g) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 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.

§ 26. Dla terenu usług oznaczonego symbolem 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - 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: 20%,
 - f) 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, 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 obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1,2,
 - b) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu szczególnie eksponowanej elewacji od strony ul. Krakowskie Przedmieście,
 - c) obowiązuje minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulicy Krakowskie Przedmieście: 8,0 m (minimum dwie kondygnacje),
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - f) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu szczególnie eksponowanej elewacji od strony ul. Krakowskie Przedmieście, w tym narożnika u zbiegu tej ulicy i ul. Chopina,
 - g) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, 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 usług handlu wielkopowierzchniowego oznaczonego symbolem **1UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) 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: 2000 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;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: 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: 0,15,
 - 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: 10%,
 - 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 7;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) 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,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodne z ustalonym w pkt 1 i 2;
- 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) obowiązuje minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulicy Warszawskiej: 6,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 12,0 m,
- dla pozostałych budynków: 6,0 m

d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z ulicy Warszawskiej – jej fragmentu oznaczonego symbolem 1KDZ oraz w pozostałej części sąsiadującej z obszarem objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,

f) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu wraz z wewnętrzną drogą,
 - b) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. a, w przypadku przebudowy skrzyżowania ulic Warszawskiej i Krakowskie Przedmieście obowiązuje funkcjonalne powiązanie z zagospodarowaniem terenu ul. Warszawskiej przyległego do obszaru objętego planem.

§ 29. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie zieleni,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dla terenu oznaczonego symbolem 2ZN z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §14 pkt 8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny – lokalnego korytarza ekologicznego.

§ 30. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – fragment Kanału Wieluńskiego, spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§ 31. Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ** 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 poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-fragment skrzyżowania ul. Warszawskiej z ul. Ciepłowniczą w formie istniejącego ronda, droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 24,0 m do 67,4 m,
2KDZ	-ul. Ciepłownicza – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,0 m do 50,8 m, -dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu,
3KDZ	-fragment skrzyżowania ul. Krakowskie Przedmieście z ul. Chopina w formie istniejącego ronda, droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienne: od 21,5 m do 39,8 m,

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

§ 32. 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. Chopina – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 19,0 m do 20,6 m,

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

§ 33. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD** 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 terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-ul. Poprzeczna – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,3 m do 11,9 m

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

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-istniejący publiczny ciąg pieszo – jezdny -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 7,3 m,

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

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

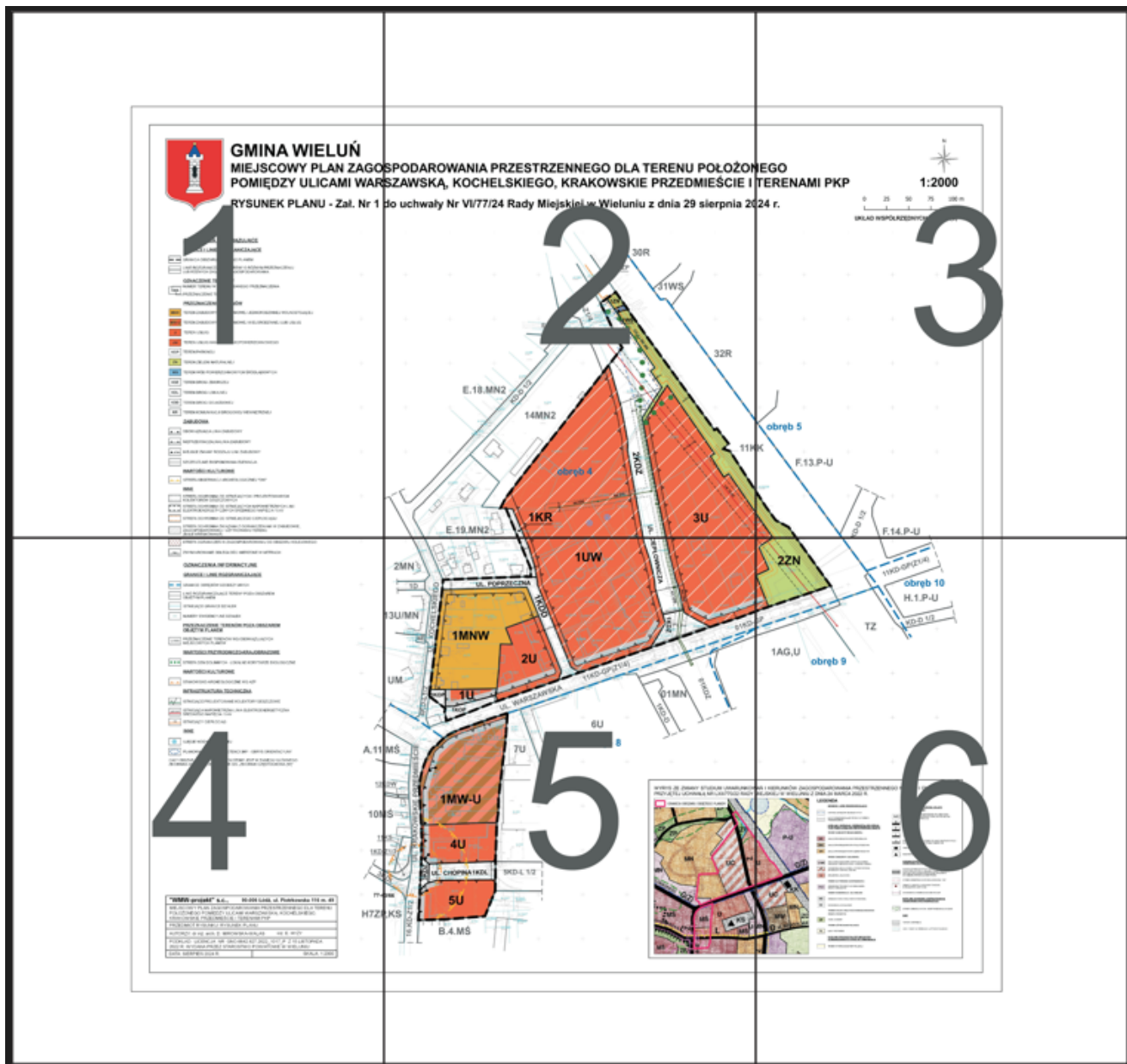
- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonej uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 49 poz. 474);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego 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 dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/224/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/539/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753);
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/551/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 4454);
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 5912) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LXVII/843/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 4305).

§ 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/77/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Rysunek planu w skali 1:2000





GMINA WIELUŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

POMIĘDZY ULICAMI WAR

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UW TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
- KOP TEREN PARKINGU
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- SZCZEGÓLNE EKSPONOWANA ELEWACJA

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

INNE

- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPONIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEGO CIEPŁOCIĄGU
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (BIAŁE KRESKOWANIE)

Rysunek planu - fragment nr 1

Id: 4D286675-5548-452C-A8A9-CC825F413A64. Uchwalony

**WIEGO
TERENAMI PKP**

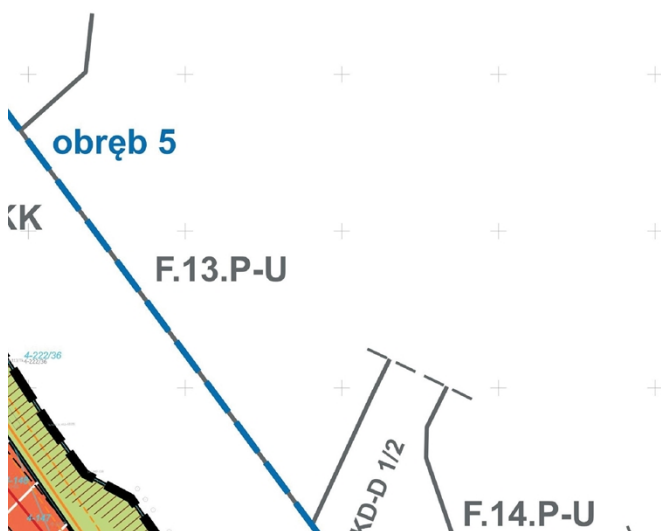
2024 r.

1:2000



0 25 50 75 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



Rysunek planu - fragment nr 3

-  STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO
-  ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

-  PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

-  STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE

WARTOŚCI KULTUROWE

-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE KOLEKTORY DESZCZOWE
-  ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

INNE

-  UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ
-  PLANOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY - OBRYŚ ORIENTACYJNY

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST 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 TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI WARSZAWSKĄ, KOCHELSKIEGO, KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE I TERENAMI PKP	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS inż. E. HYŻY	
PODKŁAD: LICENCJA NR GNO.6642.827.2022_1017_P Z 15 LISTOPADA 2022 R. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W WIELUNIU	
DATA: SIERPIEŃ 2024 R.	SKALA: 1:2000

Rysunek planu - fragment nr 4

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/77/24

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 27.11.2023 r. do 18.12.2023 r.)									
1.	05.01.2024 r.	[...]*	1.1 Zmiana zapisu w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów biurowych z 2,5 stanowiska na 100 m ² powierzchni użytkowej na 1,5 stanowiska na 100 m ² powierzchni użytkowej.	Działka nr ew. 104, 105/1 Obręb 8		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.
			1.2 Zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 1,0 na 2,0 ze względu na brak możliwości wybudowania budynku posiadającego więcej niż 2 kondygnacje przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy.			X		X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanej wartości 2,0 bowiem nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego umożliwiając na nieruchomości zbyt dużą intensywność zabudowy względem sąsiedztwa. Natomiast w związku z uwagą zwiększono przedmiotowy wskaźnik z 1,0 na 1,5.
			1.3 Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków usługowych z 12,0 m			X		X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanej wysokości 16,0 m jako zbyt odbiegającej od wartości

			na 16,0 m.						ustalonej dla sąsiednich terenów.
2.	05.01.2024 r.	[...]*	2.W §24. pkt 5 dla terenu 3U dodanie przeznaczenia – tereny zabudowy mieszkaniowej.	Teren oznaczony symbolem 3U		X		X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanego przeznaczenia ze względu na wymaganą spójność z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uikzp miasta i gminy Wieluń. Natomiast w związku z uwagą dopuszczono funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 11.03.2024 r. do 03.04.2024 r.)									
3.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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: wykup przez gminę gruntów prywatnych pod realizację poszerzenia fragmentu drogi oznaczonej symbolem 1KDL, wykup gruntów prywatnych i urządzenie projektowanego 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 weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie wyznaczenia terenu handlu wielkopowierzchniowego pomiędzy ulicami: Warszawską, Ciepłowniczą i Poprzeczną oraz do 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/77/24

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 Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

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/907/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie wyznaczenia terenu handlu wielkopowierzchniowego pomiędzy ulicami: Warszawską, Ciepłowniczą i Poprzeczną oraz do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

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

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 49 poz. 474),

- 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 zatwierdzone 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 dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXI/224/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr LVI/539/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa zatwierdzony uchwałą Nr LVII/551/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 4454),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 5912) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzone uchwałą Nr LXVII/843/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 4305).

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: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – MW-U, tereny usług –

U, teren usług handlu wielkopowierzchniowego – UW, teren parkingu – KOP, tereny zieleni naturalnej – ZN, teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS, tereny drogi zbiorczej – KDZ, teren drogi lokalnej – KDL, teren drogi dojazdowej – KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 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, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 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 ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- strefy ochronnej od istniejącego ciepłociągu,
- 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: 1UW, 3U,
- strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,
- lokalnych korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość terenów zieleni wzdłuż rzeki Kanał Wieluński,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych 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: 1MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenu przeznaczonego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 terenie oznaczonym symbolem MNW – 10%, na terenie oznaczonym symbolem MW-U – 20%, na terenach oznaczonych symbolem U – 20%, na terenie oznaczonym symbolem UW – 30%. 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 parkingu oznaczony symbolem KOP, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR. 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 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.

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/907/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP, 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 27 listopada 2023 r. do 18 grudnia 2023 r. Dnia 12 grudnia 2023 r. za pomocą środków porozumiewania na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 8 stycznia 2024 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, złożono 3 uwagi, które została rozpatrzone i uwzględnione 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 złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu 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.