

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANEGO TERENU PRZY UL. KIJAK W WIELUNIU**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

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

inż. arch. Adam Miziolek
uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, 21 listopada 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu**

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. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 3, zawierającymi:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, stanowiący nieruchomość składającą się z dwóch działek nr ew. 164, 165/5 – obręb 12, położoną w Wieluniu przy ul. Kijak 1 i 3.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania nieruchomości, o której mowa w §2, umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego o profilu usług kultu religijnego z miejscem pamięci oraz z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.;

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomość, której granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 4, oraz o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfra oznacza numer terenu, a litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, a także kapliczek, krzyży itp. elementów kultu religijnego;
- 10) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 11) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 13) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 14) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 16) **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;

- 17) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 18) **uciażliwości** – 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;
- 19) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 20) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

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

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz warunki jego zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;
- 7) strefy ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od lądowiska dla śmigłowców przy Szpitalu w Wieluniu

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. 1. W obszarze objętym planem wyróżnia się **teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania** – wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem **1UR**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują łącznie ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 4 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §11 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UR.

§8. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) 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;
- 2) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zachowanie części działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1UR;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem 1UR jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UR w Rozdziale 3.

§9. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru

zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§10. Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych ani tereny publicznie dostępne.

§11. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

- 1) wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje w stosunku do nowych budynków oraz w odniesieniu do rozbudowy istniejącego budynku – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1UR;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - b) parametry zabudowy;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych w terenie oznaczonym symbolem 1UR obowiązuje:
 - a) realizacja minimum 2 miejsc postojowych,
 - b) ze względu na ustalone przeznaczenie nie wskazuje się terenu do wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych.

§12. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§13. Nie ustala **minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych**.

§14. Ustala się następujące **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochronnej urządzeń pomiarowych ustanowionej decyzją Starostwa Powiatowego w Wieluniu dla ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno – Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45, poza obszarem objętym planem: w promieniu 30 – 500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów;
- 2) na obszarze objętym planem, ze względu na istniejące poza obszarem lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych, zgodnie z opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych „Polconsult” sp. z o. o. „Koncepcją lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy Szpitalu w Wieluniu” w jego sąsiedztwie:
 - a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:

- płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,
- b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 2 lit. a, na rysunku planu oznacza się fragmenty stref ograniczonej wysokości zabudowy:
- strefy „V” – od wysokości 250 m n. p. m. do wysokości 270 m n. p. m.,
 - strefy „VI” - od wysokości 270 m n. p. m. do wysokości 290 m n. p. m.,
- c) w strefie, o której mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie, w której położony jest obszar objęty planem, obowiązuje:
- likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższych usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
 - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w pkt 3 lit. c tiret pierwsze.

§15. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie realizowana poprzez istniejącą ul. Kijak – drogę gminną nr 117530E klasy lokalnej, położoną poza obszarem objętym planem i przylegającą do niego.

§16. Ustala się następujące **zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: 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;
- 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,
 - b) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i/lub przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz biologicznie czynna powierzchnia gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, niecek filtracyjnych, zielonych dachów,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, fotowoltaiki i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, w tym o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - 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: zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: nakaz gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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. Nie ustala się **granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** – w obszarze objętym planem nie występują tereny inwestycji celu publicznego.

§19. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – ze względu na faktyczne uwarunkowania i ustalone zagospodarowanie dla terenu oznaczonego symbolem 1UR nie określa się stawki procentowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§20. Dla **terenu usług kultu religijnego** oznaczonego symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się:
 - funkcje kulturalne i turystyczne związane z miejscem pamięci, tj. izba muzealna , sala edukacyjna, wraz z niezbędnym zapleczem,
 - funkcję zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędnym zapleczem,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: kapliczki, budowle związane z kultem religijnym, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 pkt 3 lit. a;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4;
- 4) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie 35° – 40° ,
 - d) obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
 - e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

Rozdział 4

Przepisy i końcowe

§21. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonej uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr IX/93/11 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 30 stycznia 2023 r. poz. 761).

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu