

**UCHWAŁA NR XV/175/25
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A**

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, 1907, 1940), w nawiązaniu do 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. 1465, 1572, 1907, 1940), w związku z uchwałą Nr LXXIV/911/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn, zmienioną uchwałą Nr VII/95/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 września 2024 r., 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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **elementach technicznego wyposażenia drogi** – należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 3) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości nie mniejszej niż 2,5 m;
- 4) **kącie nachylenia połąci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt, który dotyczy nachylenia głównych połąci dachowych;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy między nieprzekraczalną linią zabudowy a obowiązującą linią zabudowy;
- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 14) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 15) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 17) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
- 18) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 19) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle 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.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów;
- 7) symbole terenów;
- 8) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) kapliczka przydrożna ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy ochrony ekspozycji;
- 11) zabytek archeologiczny;
- 12) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 13) granice strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 14) wymiary wyrażone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 4. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-MNB**;
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS**;
- 4) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 5) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 6) **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) **teren usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-INS**;
- 8) **teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE-US**;
- 9) **teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-UB**;
- 10) **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;
- 11) **teren drogi głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 12) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 13) **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 14) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 15) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 16) **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 17) **teren telekomunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 18) **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKP**;
- 19) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**;

- 20) **teren łąk i pastwisk**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RNL**;
- 21) **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 22) **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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

- 1) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa (W) i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 3) działalność usług lokalizowanych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki;
- 4) pod względem akustycznym kwalifikuje się:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MNW, MNW-MNB, MNS, MW jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RZM jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US jako tereny zagospodarowane pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1U, 1.2U, 1.3U, 1U-INS:
 - jako tereny pod szpitale i domy pomocy społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia lub pomocy społecznej,
 - jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji,
 - f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.4U, 1.5U jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie	Nr rejestru
1.	Kościół parafialny pw. Najświętszej Marii Panny w zespole kościoła parafialnego	ul. Kościelna 7, dz. nr ew. 527	XVI w.	118/A z 30.12.1967 r.
2.	Otoczenie kościoła parafialnego pw. Najświętszej Marii Panny w zespole kościoła parafialnego	ul. Kościelna 7, dz. nr ew. 527	XVI w.	A/65 z 12.11.2008 r.

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Dom	ul. Strażacka 10, dz. nr ew. 578	około 1935 r.
2.	Szkoła, obecnie dom	ul. Opolska 18, dz. nr ew. 584	1937 r.
3.	Kapliczka przydrożna	ul. Opolska, dz. nr ew. 582/2	1945 r.

c) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w lit. a, i związanych z nim wszelkich działań obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w lit. b, ustala się:

- obowiązuje zachowanie cech historycznych zabytku, tj. np. istotne dla miejscowej tradycji formy architektoniczne, dyspozycja i artykulacja elewacji, w tym także proporcje otworów zewnętrznych i formy zewnętrznej stolarki otworowej, detal, materiały, faktura i wyprawy zewnętrzne i inne,
- w przypadku rozbiórki zabytku obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Numer stanowiska	Datowanie	Opis stanowiska
1.	78-43/25	III-V okres epoki brązu	osada kultury łużyckiej
2.	78-43/26	XIV-XV w.	osada
3.	78-43/27	XIV-XV w.	osada
4.	78-43/28	XIV-XV w.	osada
5.	78-43/29	XIV-XV w.	osada

3) dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 2, ustala się:

- a) 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,
 - b) wskazane na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 4) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w pkt 3 lit. b, 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;
- 5) ustala się strefę ochrony ekspozycji, w granicach określonych na rysunku planu, w której zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych wpływających negatywnie na ekspozycję obiektu i obszaru wpisanego do rejestru zabytków, w tym infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 6,0 m.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) nie występują obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią tereny oznaczone symbolami: KDG, KDZ;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym planem, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 2) dla sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu określa się:

a) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują wskazane na rysunku planu strefy ochronne o szerokościach:

- 36 m (po 18 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi) dla linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 15 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi) dla linii średniego napięcia 15 kV,

b) w strefach ochronnych, o których mowa w lit. a, obowiązują:

- zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,

c) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. a, nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy.

2. Na obszarze objętym planem dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość nadbudowy i rozbudowy, którą należy wykonać z zachowaniem linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD i terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, wyznaczonych w planie dla obsługi terenów i powiązania z układem zewnętrznym;
- 2) dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z terenów dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się ciągi i drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu przy zachowaniu ustaleń:
 - a) szerokość wydzielanej działki pod dojazd nie mniejsza niż 5,0 m,
 - b) wydzielanie dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 4) na poszczególnych terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) zabudowa zagrodowa – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, wliczając miejsce garażowe,
 - d) obiekty biurowe – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi edukacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lub na 10 zatrudnionych,

- f) pozostałe usługi – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - g) w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach innych niż wymienione w lit. g obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc;
- 5) dla istniejącej zabudowy, dla której ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe poprzez system istniejących wodociągów wiejskich, oparty o zasoby wód podziemnych,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
 - c) 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,
 - d) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych, za wyjątkiem ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 komunalnym systemie kanalizacji do oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) odprowadzanie ścieków będących ciekłymi odchodami zwierzęcymi do zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się: odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną,
 - c) dla sieci dystrybucyjnych dopuszcza się modernizację, rozbudowę oraz przebudowę w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §14;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §14;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia zaopatrzenie w systemie indywidualnym,
 - b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia; dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **gospodarka odpadami** na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych;
- 9) **dla melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi lub likwidację,
 - b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych;
- 3) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 14. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNW, MNW-MNB, MNS, MNW-U, MW – 10%,
 - b) RZM – 5%,
 - c) U, U-INS – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie określa się stawki procentowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.7MNW, 1.8MNW, 1.9MNW, 1.10MNW, 1.11MNW, 1.12MNW, 1.13MNW, 1.14MNW, 1.15MNW, 1.16MNW, 1.17MNW, 1.18MNW, 1.19MNW, 1.20MNW, 1.21MNW, 1.22MNW, 1.23MNW, 1.24MNW, 1.25MNW, 1.26MNW, 1.27MNW, 1.28MNW, 1.29MNW, 1.30MNW, 1.31MNW, 1.32MNW, 1.33MNW, 1.34MNW, 1.35MNW, 1.36MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12 z zastrzeżeniem lit. h,

- h) obsługa komunikacyjna terenu 1.34MNW wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem 1.1KR,
 - i) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli,
 - c) dach:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 45°,
 - d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości,
 - e) lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie 1.9MNW występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują przepisy §6 pkt 1 lit. b i d;
- 2) dla części terenu 1.17MNW, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4;
- 3) dla części terenów 1.1MNW, 1.10MNW, 1.11MNW, 1.13MNW, 1.14MNW, 1.18MNW, 1.19MNW, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MNW-MNB**, **1.2MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

4) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
- f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
- h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli,
- c) dach:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 45°,
- d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości,
- e) lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MNS, 1.2MNS, 1.3MNS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 9,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

3) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,

- f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli,
 - c) dach:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 45°,
 - d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości,
 - e) lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla części terenu 1.1MNS, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,

- f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 40°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli,
 - c) dach:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 25°,
 - d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości,
 - e) lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,

- wolnostojących,
- dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla części terenu na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1U, 1.3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: od 20° do 40°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 40°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,

- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 40°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury religijnej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dach płaski,
 - d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) teren stacji paliw płynnych;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,

d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

3) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
- e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: od 20° do 40°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 40°, w tym dach płaski.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UE-US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług edukacji,
- b) teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren usług kultury i rozrywki,
- b) teren zieleni urządzonej;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

4) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
- f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
- h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dach płaski lub dach łukowy,
- d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UK-UB** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług kultury i rozrywki,
- b) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

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

3) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
- f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
- h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków,
 - 12,0 m dla budowli,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° lub dach płaski,
- d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenie występuje obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy §6 pkt 1 lit. b i d.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;

2) zakaz scalania i podziału nieruchomości;

3) warunki zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,08,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

- e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące z wyłączeniem budynków, wiat, altan i zadaszeń,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie 1.1KOP,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45° do 75°,
 - d) pokrycie dachów gontem.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenie występuje obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy §6 pkt 1 lit. a i c.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla terenu, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochrony ekspozycji, obowiązują przepisy §6 pkt 5.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - b) zakazuje się budowy budynków,
 - c) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące z wyłączeniem budynków, wiat, altan i zadaszeń,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - e) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla terenu, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochrony ekspozycji, obowiązują przepisy §6 pkt 5.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące z wyłączeniem budynków, wiat, altan i zadaszeń,
 - f) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - g) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m,

b) dach płaski.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1IKP, 1.2IKP, 1.3IKP, 1.4IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - b) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące z wyłączeniem budynków, wiat, altan i zadaszeń,
 - c) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - d) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) zakazuje się budowy budynków,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 2,0 m.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla terenów 1.2IKP, 1.3IKP, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochrony ekspozycji, obowiązują przepisy §6 pkt 5.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 1.4RN, 1.5RN, 1.6RN, 1.7RN, 1.8RN, 1.9RN, 1.10RN, 1.11RN, 1.12RN, 1.13RN, 1.14RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) zakazuje się budowy budynków i budowli, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1.1RN, 1.3RN, w granicach których występują oznaczone na rysunku planu zabytki archeologiczne, obowiązują przepisy §6 pkt 2 i 3 lit. a;
- 2) dla części terenów 1.1RN, 1.3RN, 1.9RN, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4;
- 3) dla części terenów 1.4RN, 1.5RN, 1.6RN, 1.7RN, 1.9RN, 1.10RN, 1.11RN, 1.12RN, 1.14RN, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1RNL, 1.2RNL, 1.3RNL, 1.4RNL, 1.5RNL, 1.6RNL, 1.7RNL, 1.8RNL, 1.9RNL, 1.10RNL, 1.11RNL, 1.12RNL, 1.13RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) zakazuje się budowy budynków i budowli, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1.6RNL, 1.10RNL, w granicach których występują oznaczone na rysunku planu zabytki archeologiczne, obowiązują przepisy §6 pkt 2 i 3 lit. a;

- 2) dla części terenów 1.6RNL, 1.10RNL, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4;
- 3) dla terenów 1.5RNL, 1.13RNL i części terenu 1.6RNL, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochrony ekspozycji, obowiązują przepisy §6 pkt 5;
- 4) dla części terenu 1.10RNL, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM, 1.4RZM, 1.5RZM, 1.6RZM, 1.7RZM, 1.8RZM, 1.9RZM, 1.10RZM, 1.11RZM, 1.12RZM, 1.13RZM, 1.14RZM, 1.15RZM, 1.16RZM, 1.17RZM, 1.18RZM, 1.19RZM, 1.20RZM, 1.21RZM, 1.22RZM, 1.23RZM, 1.24RZM, 1.25RZM, 1.26RZM, 1.27RZM, 1.28RZM, 1.29RZM, 1.30RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego dla terenów 1.4RZM, 1.5RZM, 1.6RZM, 1.7RZM, 1.9RZM, 1.11RZM, 1.12RZM, 1.13RZM, 1.14RZM, 1.15RZM, 1.16RZM, 1.18RZM, 1.19RZM, 1.20RZM, 1.21RZM, 1.27RZM, 1.28RZM, 1.29RZM, 1.30RZM;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - f) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - h) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 12,0 m dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - 15,0 m dla budowli,
 - 6,0 m dla pozostałych budynków,
 - c) dach:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla pozostałych budynków i budowli: od 0° do 45°,
 - d) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości,
 - e) lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,

- dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 1.11RZM, w granicach którego występują oznaczone na rysunku planu zabytki archeologiczne, obowiązują przepisy §6 pkt 2 i 3 lit. a;
- 2) dla części terenów 1.3RZM, 1.7RZM, 1.11RZM, 1.20RZM, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4;
- 3) dla części terenów 1.7RZM, 1.9RZM, 1.10RZM, 1.11RZM, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 1.4WS, 1.5WS, 1.6WS, 1.7WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) warunki zagospodarowania: dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenu 1.3WS, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochrony ekspozycji, obowiązują przepisy §6 pkt 5;
- 2) dla części terenu 1.6WS, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: teren drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu od 14,2 m do 42,4 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zielen przydrożną;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KDZ, 1.2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1.1KDZ od 14,5 m do 20,9 m,
 - b) dla terenu 1.2KDZ od 8,3 m do 10,8 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zielen przydrożną;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla części terenu 1.2KDZ, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla części terenu 1.2KDZ, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu do 4,2 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zielen przydrożną;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.6KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.9KDD, 1.10KDD, 1.11KDD, 1.12KDD, 1.13KDD, 1.14KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1.1KDD od 8,3 m do 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dla terenu 1.2KDD od 5,8 m do 10,3 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - c) dla terenu 1.3KDD od 5,0 m do 8,5 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - d) dla terenu 1.4KDD od 8,4 m do 12,6 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - e) dla terenu 1.5KDD od 8,8 m do 9,0 m,
 - f) dla terenu 1.6KDD od 5,0 m do 10,8 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - g) dla terenu 1.7KDD od 6,0 m do 7,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - h) dla terenu 1.8KDD od 5,7 m do 7,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - i) dla terenu 1.9KDD od 9,2 m do 14,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - j) dla terenu 1.10KDD od 8,4 m do 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - k) dla terenu 1.11KDD od 8,8 m do 11,1 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - l) dla terenu 1.12KDD od 10,0 m do 15,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - m) dla terenu 1.13KDD od 8,0 m do 12,5 m,
 - n) dla terenu 1.14KDD 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zielen przydrożną;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla części terenów: 1.5KDD, 1.9KDD, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 3 lit. b i pkt 4;
- 2) dla części terenów 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.9KDD, 1.11KDD, 1.12KDD, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej, dla której obowiązują przepisy §10 pkt 2.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1.1KR od 8,0 m do 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dla terenu 1.2KR od 8,0 m do 12,8 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - c) dla terenu 1.3KR od 5,0 m do 8,0 m,
 - d) dla terenu 1.4KR 4,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) chodnik,
 - b) ścieżkę rowerową,
 - c) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - e) zieleń przydrożną;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/175/25
 Rady Miejskiej w Wieluniu
 z dnia 27 marca 2025 r.

ARKUSZ 1	ARKUSZ 2	ARKUSZ 3	ARKUSZ 4	ARKUSZ 5	ARKUSZ 6	ARKUSZ 7	ARKUSZ 8	ARKUSZ 9	ARKUSZ 10	ARKUSZ 11
ARKUSZ 12	ARKUSZ 13	ARKUSZ 14	ARKUSZ 15	ARKUSZ 16	ARKUSZ 17	ARKUSZ 18	ARKUSZ 19	ARKUSZ 20	ARKUSZ 21	ARKUSZ 22
ARKUSZ 23	ARKUSZ 24	ARKUSZ 25	ARKUSZ 26	ARKUSZ 27	ARKUSZ 28	ARKUSZ 29	ARKUSZ 30	ARKUSZ 31	ARKUSZ 32	ARKUSZ 33
ARKUSZ 34	ARKUSZ 35	ARKUSZ 36	ARKUSZ 37	ARKUSZ 38	ARKUSZ 39	ARKUSZ 40	ARKUSZ 41	ARKUSZ 42	ARKUSZ 43	ARKUSZ 44
ARKUSZ 45	ARKUSZ 46	ARKUSZ 47	ARKUSZ 48	ARKUSZ 49	ARKUSZ 50	ARKUSZ 51	ARKUSZ 52	ARKUSZ 53	ARKUSZ 54	ARKUSZ 55
ARKUSZ 56	ARKUSZ 57	ARKUSZ 58	ARKUSZ 59	ARKUSZ 60	ARKUSZ 61	ARKUSZ 62	ARKUSZ 63	ARKUSZ 64	ARKUSZ 65	ARKUSZ 66
ARKUSZ 67	ARKUSZ 68	ARKUSZ 69	ARKUSZ 70	ARKUSZ 71	ARKUSZ 72	ARKUSZ 73	ARKUSZ 74	ARKUSZ 75	ARKUSZ 76	ARKUSZ 77
ARKUSZ 78	ARKUSZ 79	ARKUSZ 80	ARKUSZ 81	ARKUSZ 82	ARKUSZ 83	ARKUSZ 84	ARKUSZ 85	ARKUSZ 86	ARKUSZ 87	ARKUSZ 88
ARKUSZ 89	ARKUSZ 90	ARKUSZ 91	ARKUSZ 92	ARKUSZ 93	ARKUSZ 94	ARKUSZ 95	ARKUSZ 96	ARKUSZ 97	ARKUSZ 98	ARKUSZ 99
ARKUSZ 100	ARKUSZ 101	ARKUSZ 102	ARKUSZ 103	ARKUSZ 104	ARKUSZ 105	ARKUSZ 106	ARKUSZ 107	ARKUSZ 108	ARKUSZ 109	ARKUSZ 110
ARKUSZ 111	ARKUSZ 112	ARKUSZ 113	ARKUSZ 114	ARKUSZ 115	ARKUSZ 116	ARKUSZ 117	ARKUSZ 118	ARKUSZ 119	ARKUSZ 120	ARKUSZ 121

ARKUSZ 1

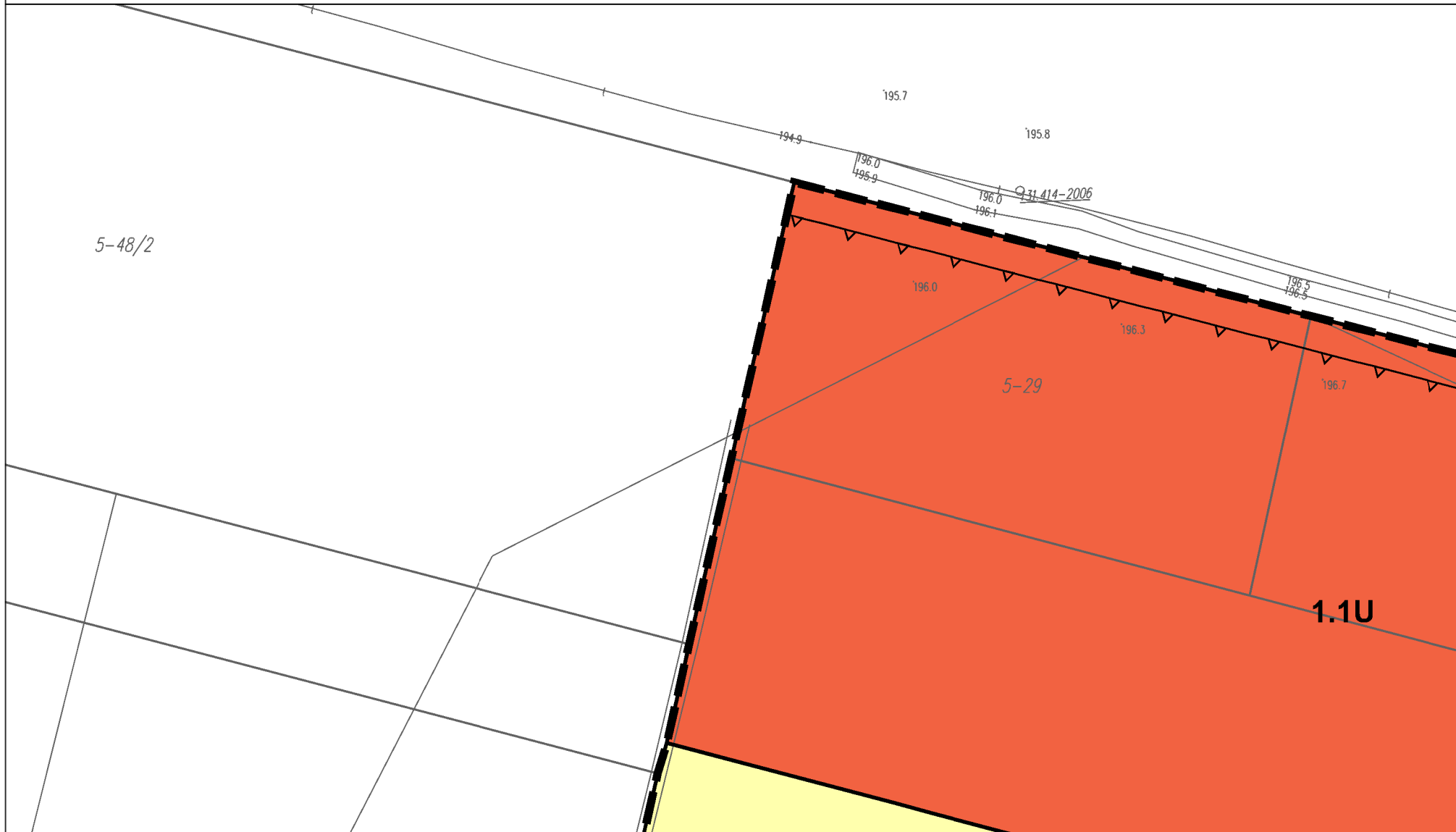
5-48/1

5-51

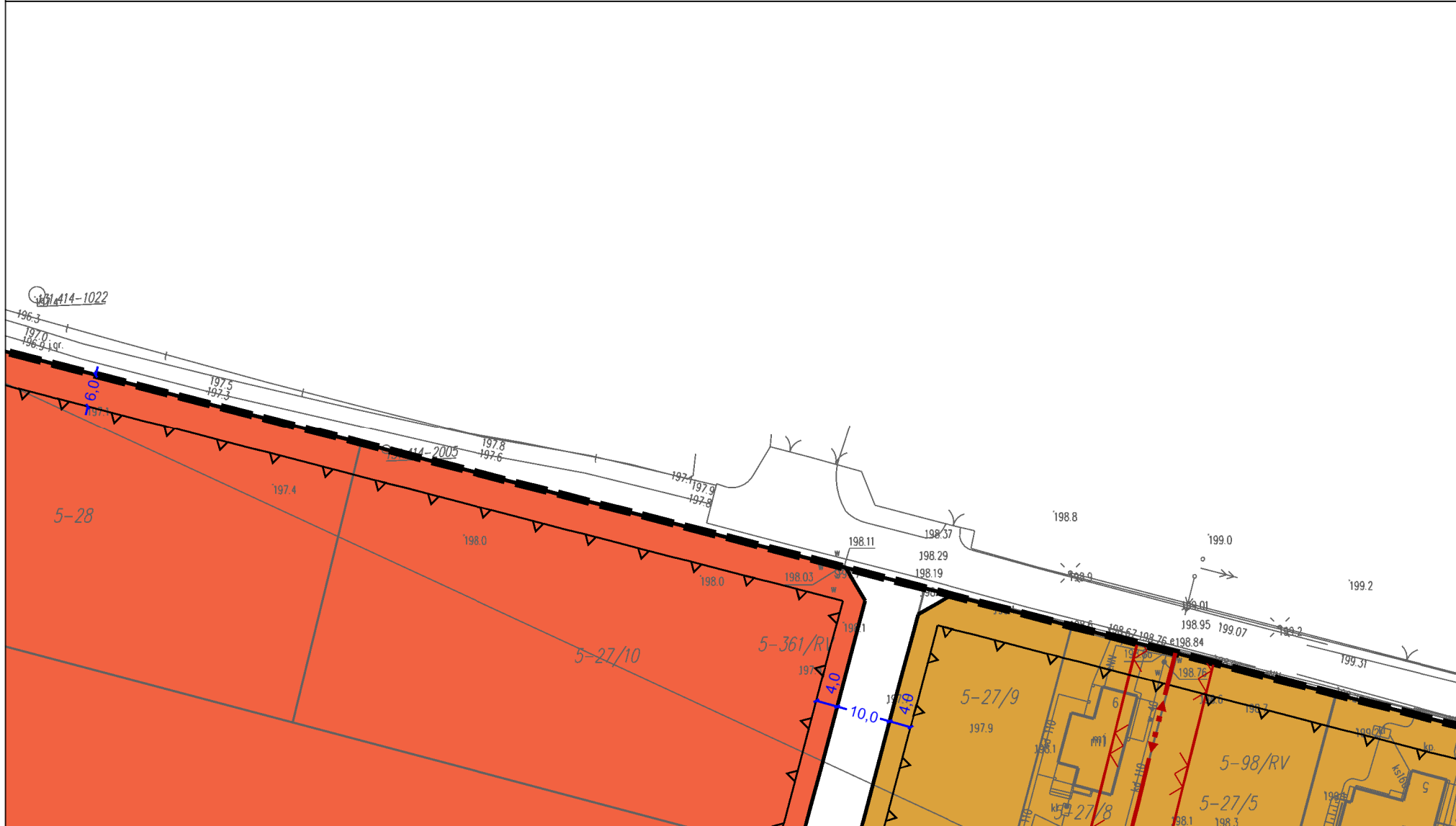
5-52

5-57/RVI

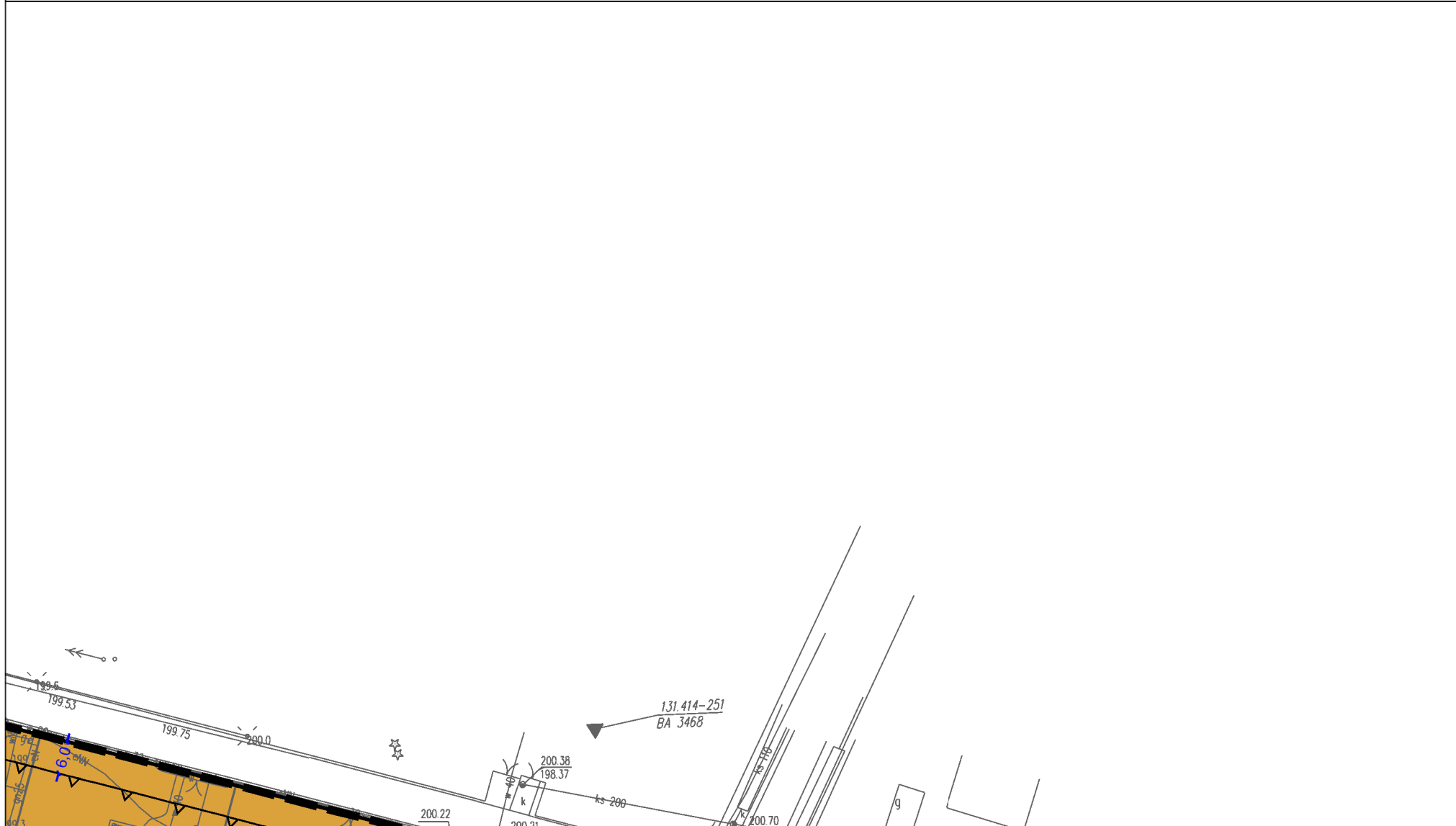
ARKUSZ 2



ARKUSZ 3

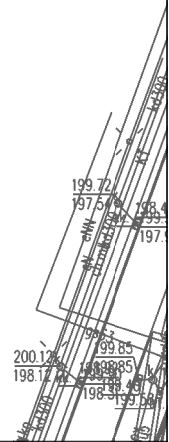


ARKUSZ 4

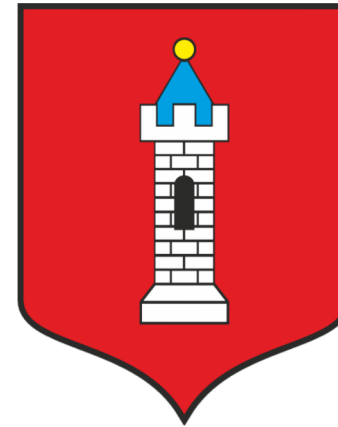
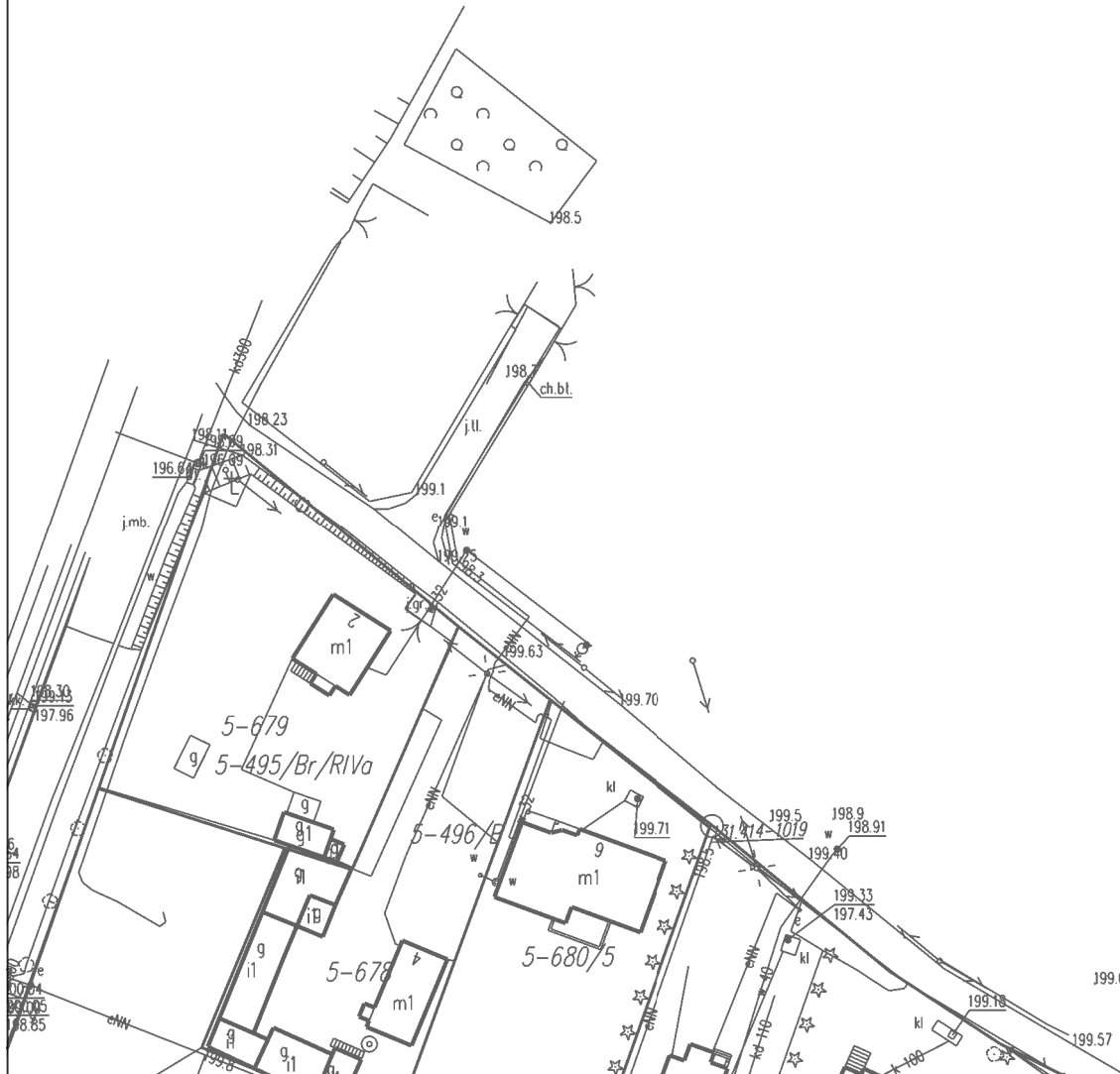


ARKUSZ 5

ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



MIEJ
RYSUM

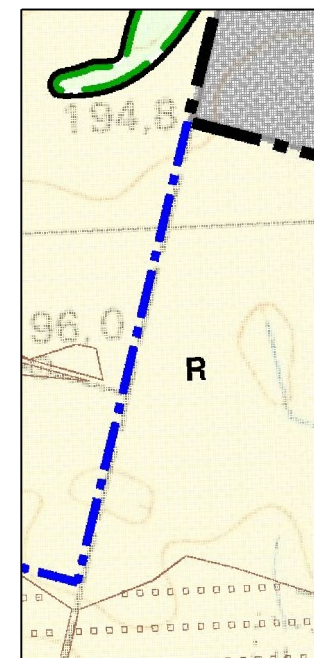
ARKUSZ 8

JSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

NEK PLANU

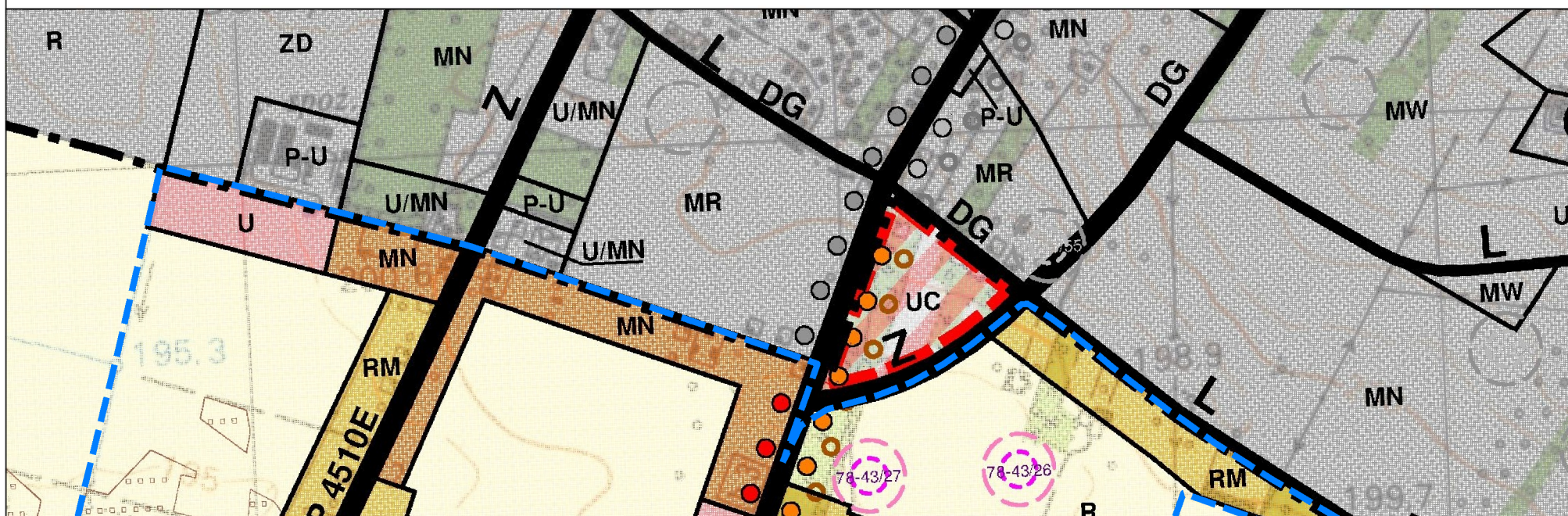
351.414-2121

A PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW



POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GASZYN

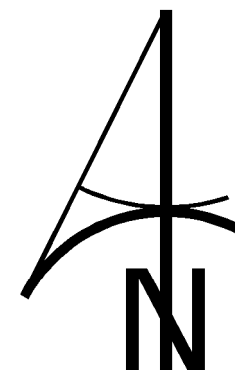
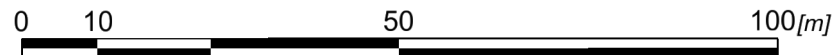
SKA



- CZĘŚĆ A

LA 1:1000

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej w dniu 15.11.2022 r. przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu.
Licencja nr GNO.6642.822.2022 1017 P.
Układ PUVG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

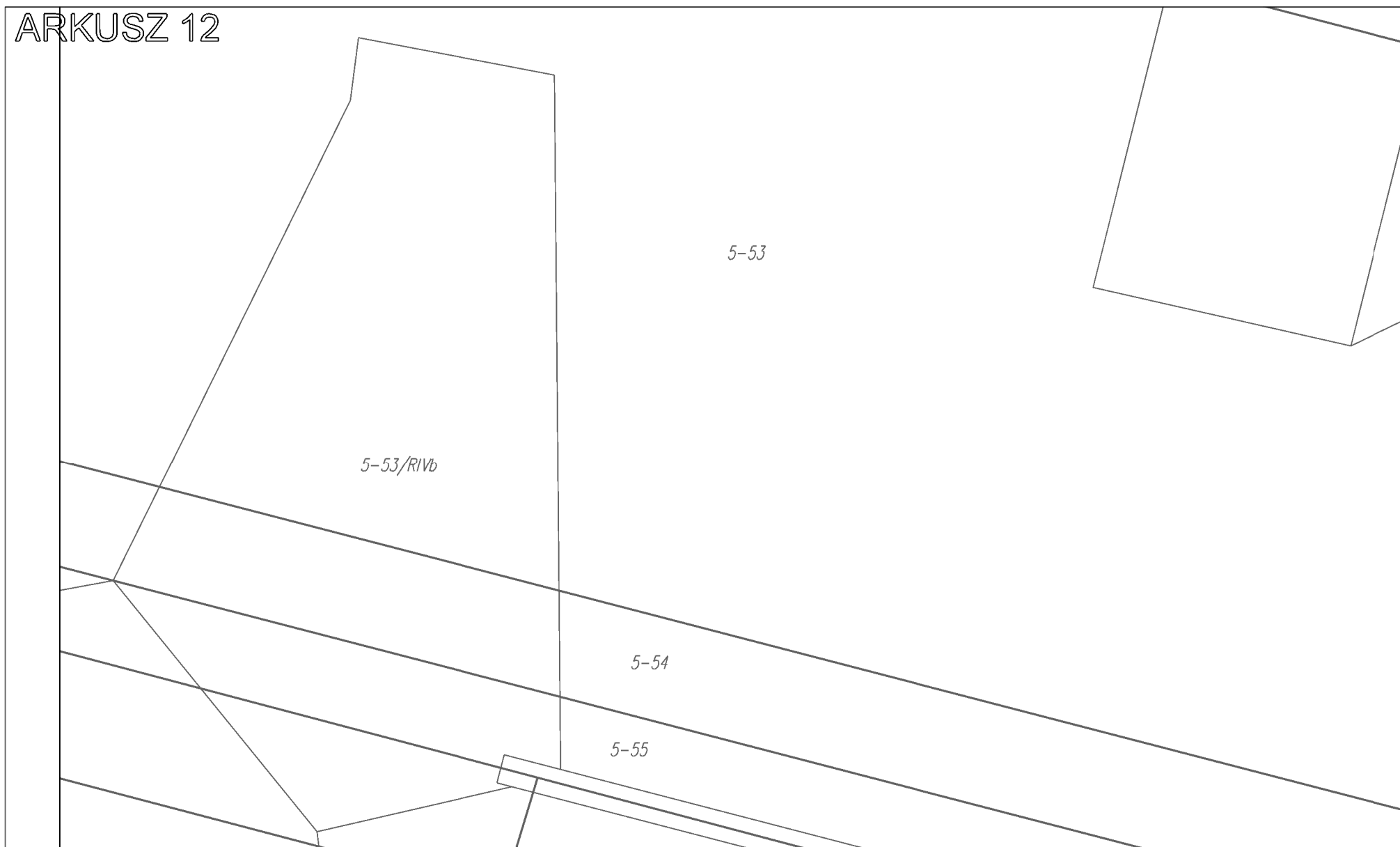


	OBZAR MIASTA, DLA KTÓREGO OBOWIĄZUJE RYSUNEK "KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA" W SKALI 1: 5000
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	GRANICE OBSZARÓW DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z UPRAWAMI OGRODNICZYMI
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZABUDOWA USŁUG HANDLU Z POWIERZCHNIĄ SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
	ZABUDOWA USŁUGOWA

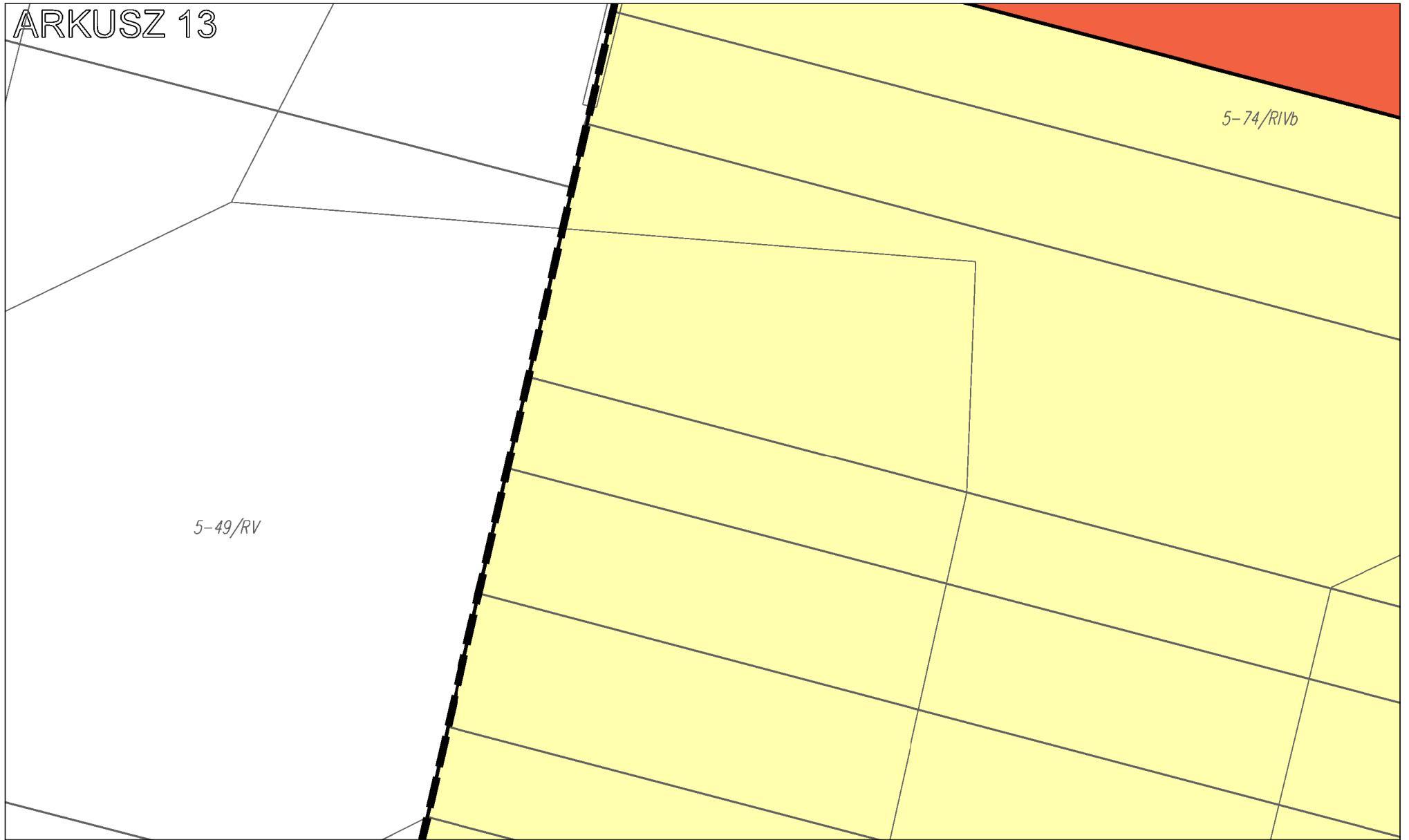
KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH	
	TERENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
	TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI
	TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO KSZTAŁTOWANIA I URZĄDZENIA
KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH	
	TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
	TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
	DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU - G (Z) KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO /DOCELOWA KLASYFIKACJA
	OBWODNICA MIASTA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 74
	DROGI GŁÓWNE
	DROGI ZBIORCZE
	DROGI LOKALNE
	DROGI DOJAZDOWE
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ZACHODNIEGO OBEJŚCIA MIASTA WIELUNIA

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	
	REZERWAT PRZYRODY "LASEK KUROWSKI"
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE KAMIENIOŁOM PIASKOWCÓW "OLEWIN"
	POMNIKI PRZYRODY (LICZBA DRZEWI)
	GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
	STREFA OCHRONNA WOKÓŁ MIEJSC ŁĘGOWYCH
POZOSTALE FRAGMENTY OBSZARU CENNE PRZYRODNICZO	
	OTULINA ZAŁĘCZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	GŁÓWNY KORYTARZ EKOLOGICZNY WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJ. ŁÓDZKIEGO
	LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
INNE	
	PODSTREFA WIELUŃ W ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE
	GRUNTY III KLASY BONITACYJNEJ
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 10%
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1%

ARKUSZ 12



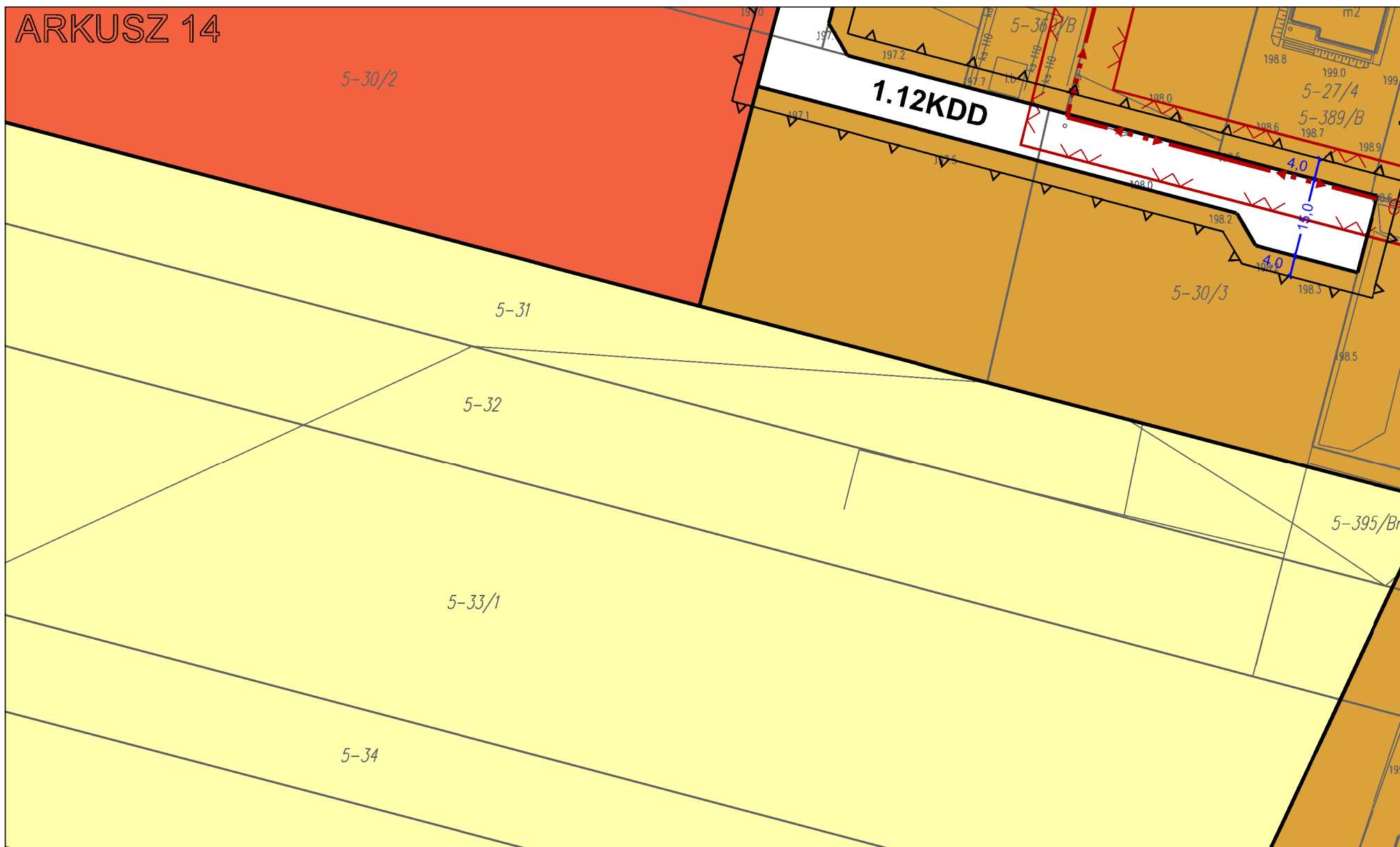
ARKUSZ 13

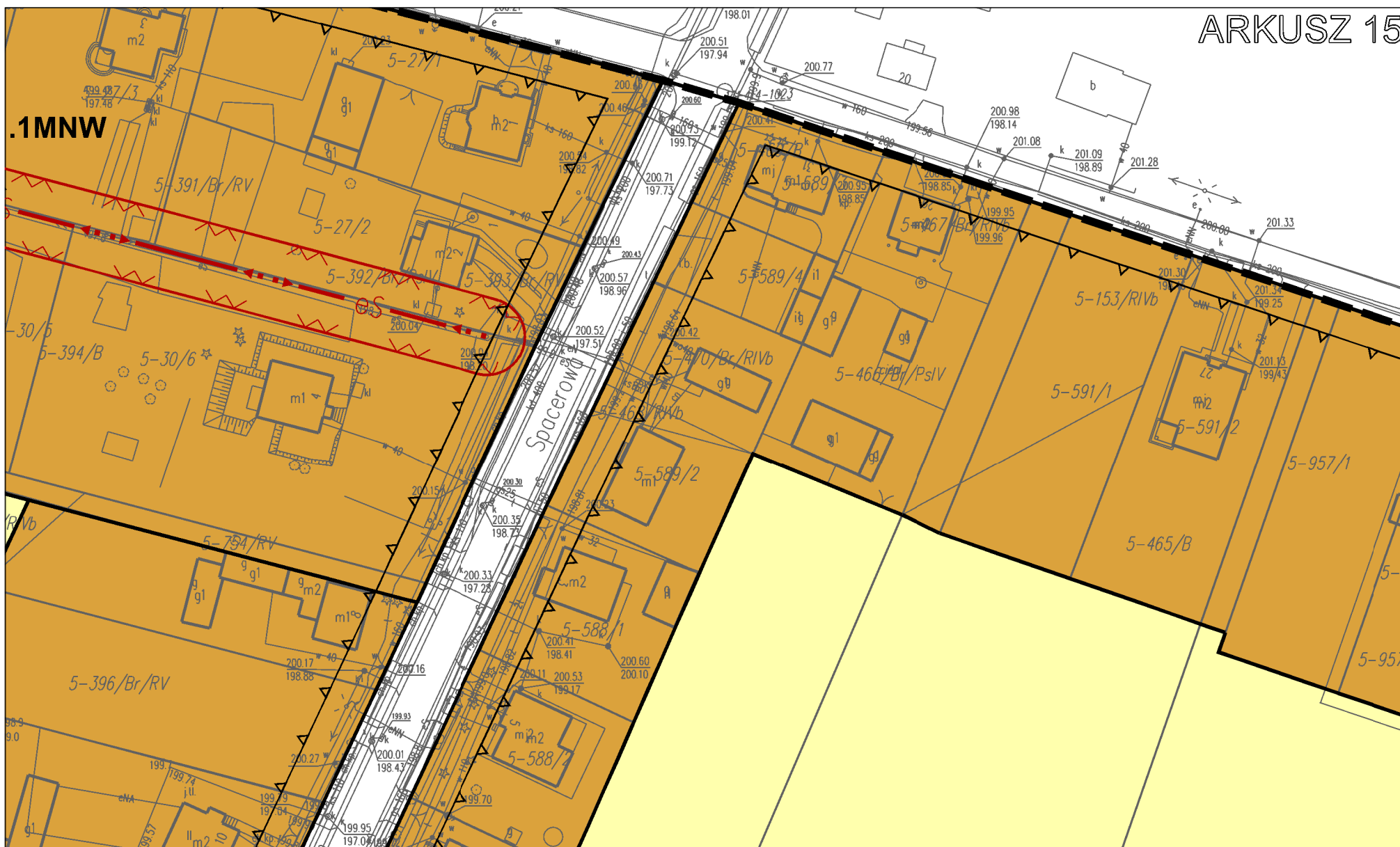


5-49/RV

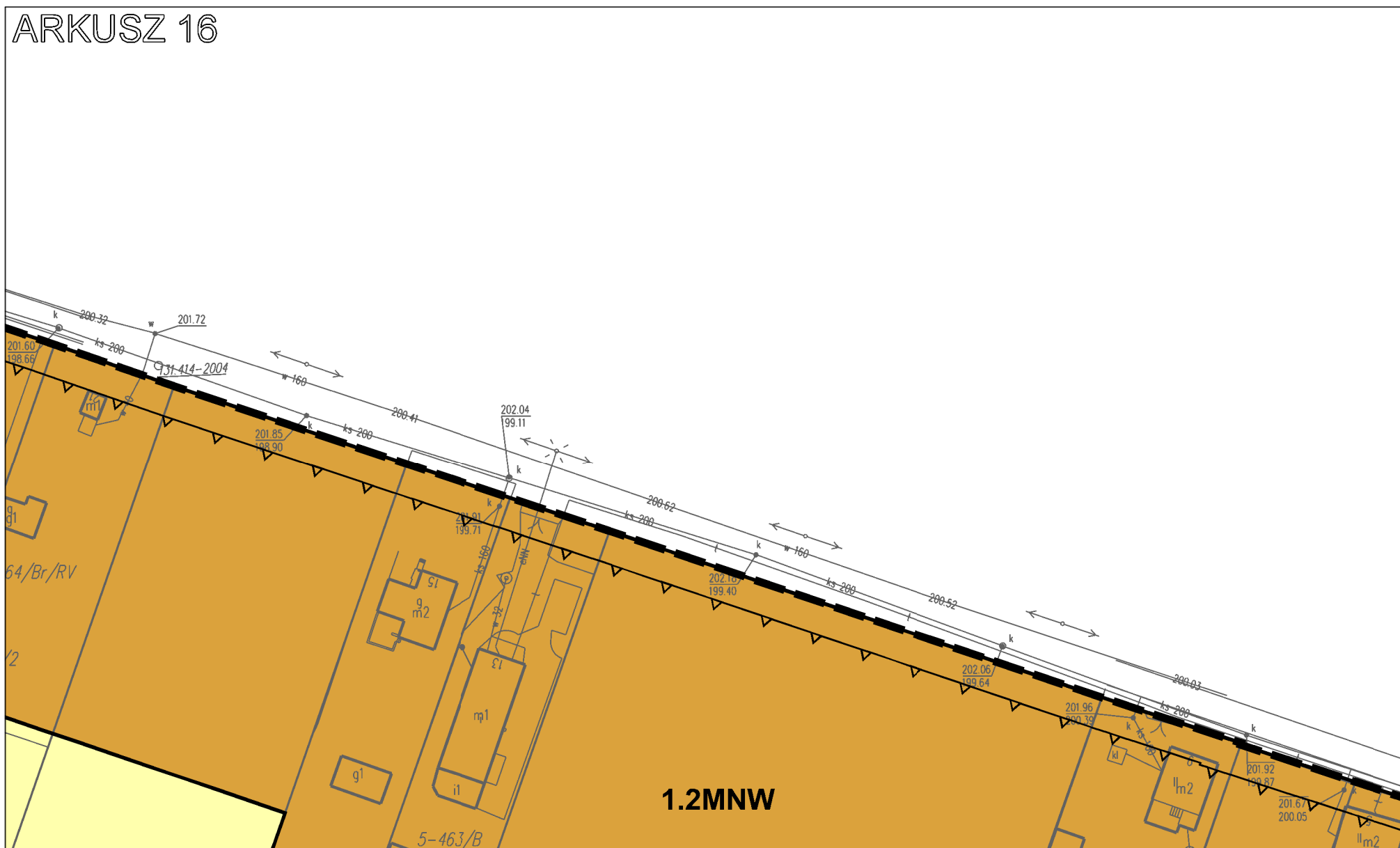
5-74/RIVb

ARKUSZ 14





ARKUSZ 16



ARKUSZ 17



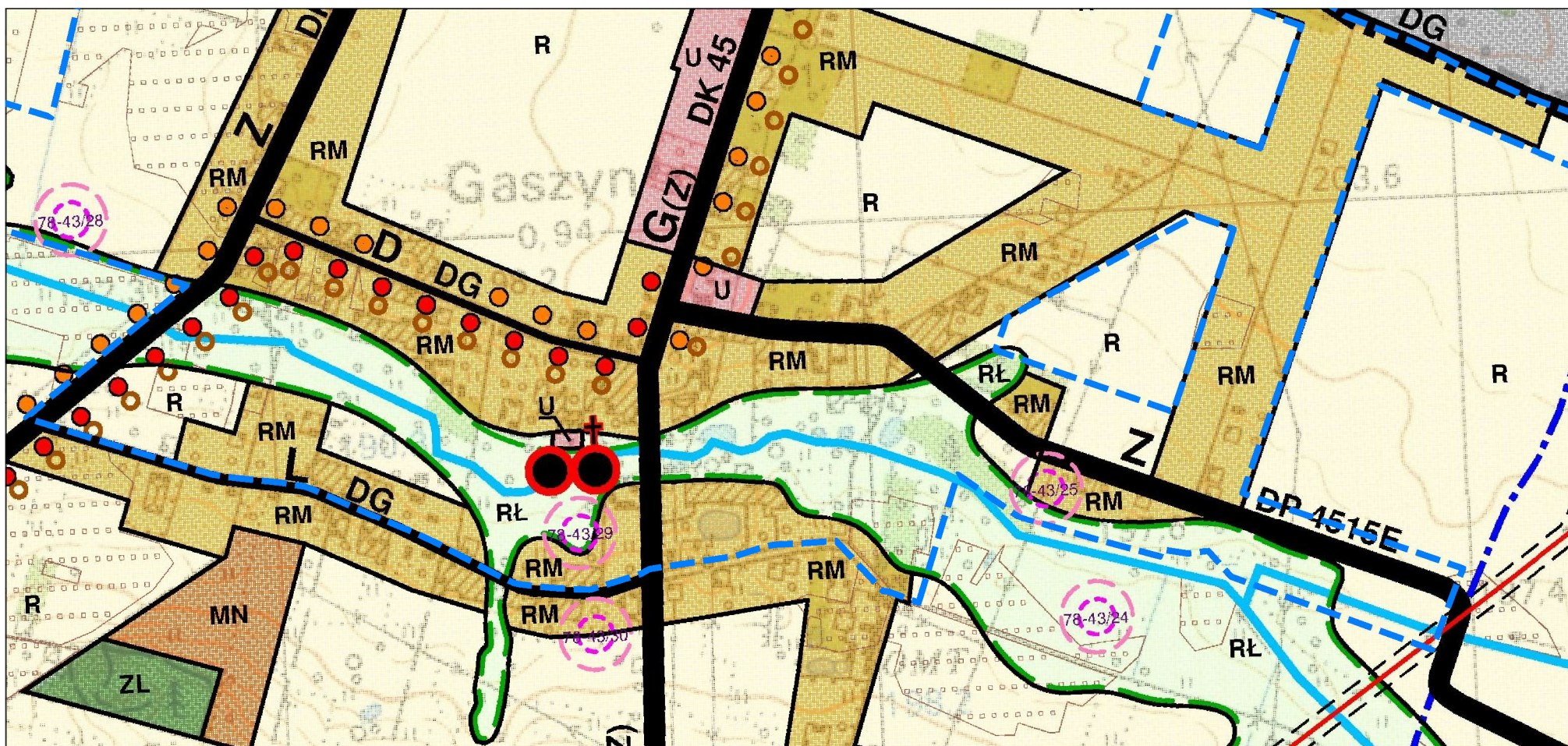


ARKUSZ 19



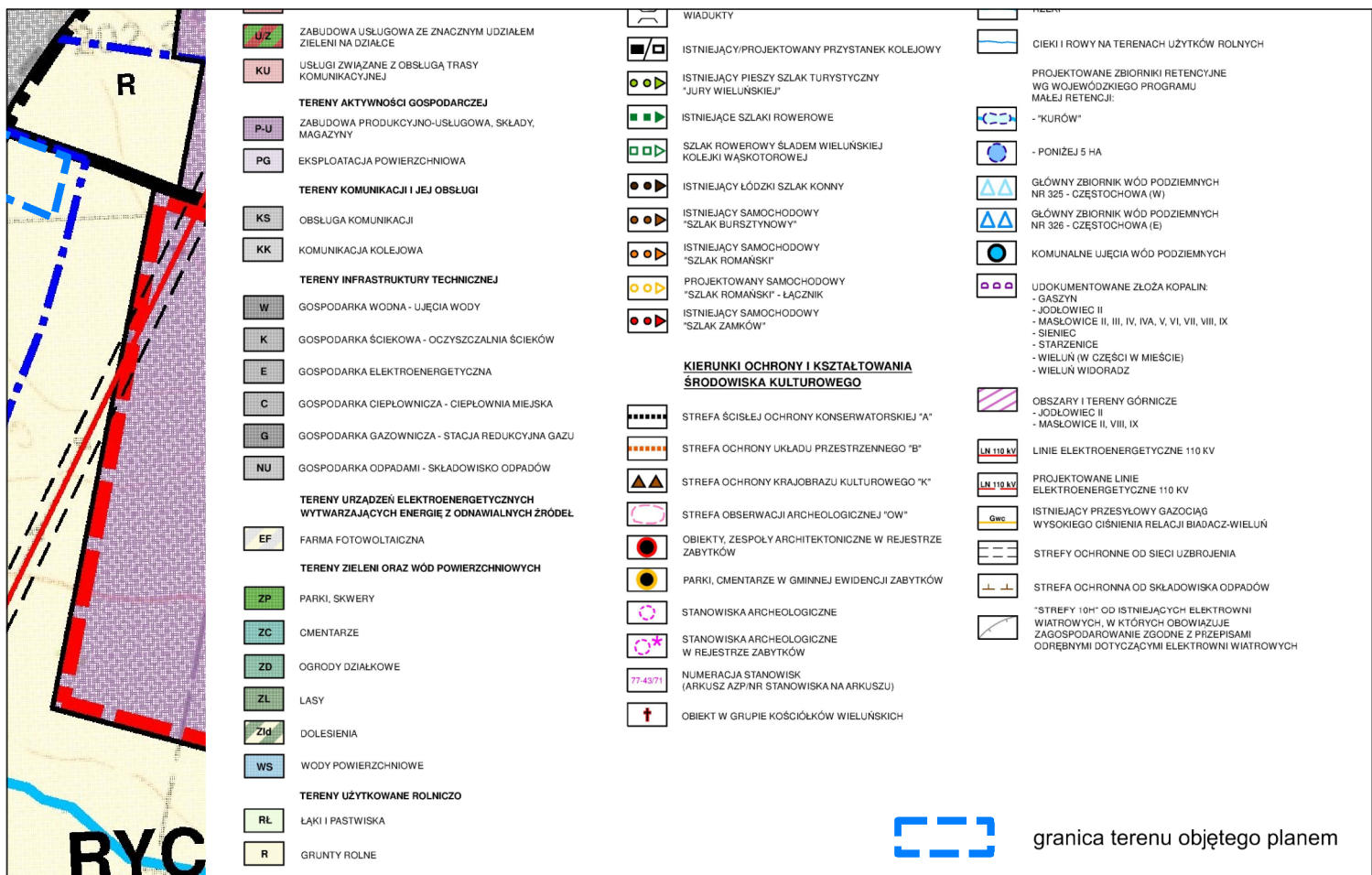
ARKUSZ 20





WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
 PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXII/770/22 RADY MIEJSKIEJ
 Z DNIA 24 MARCA 2022 R.

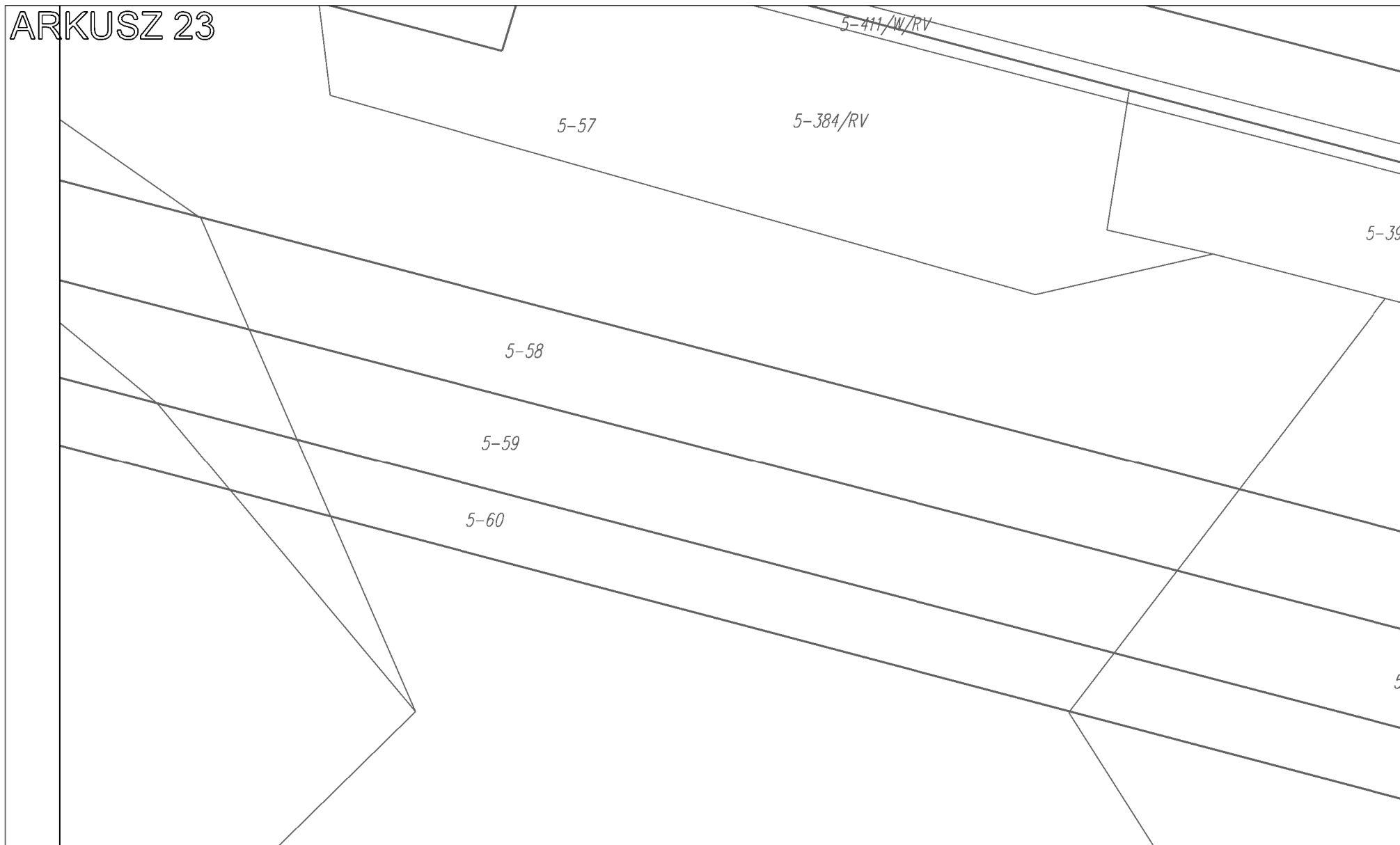
ARKUSZ 21

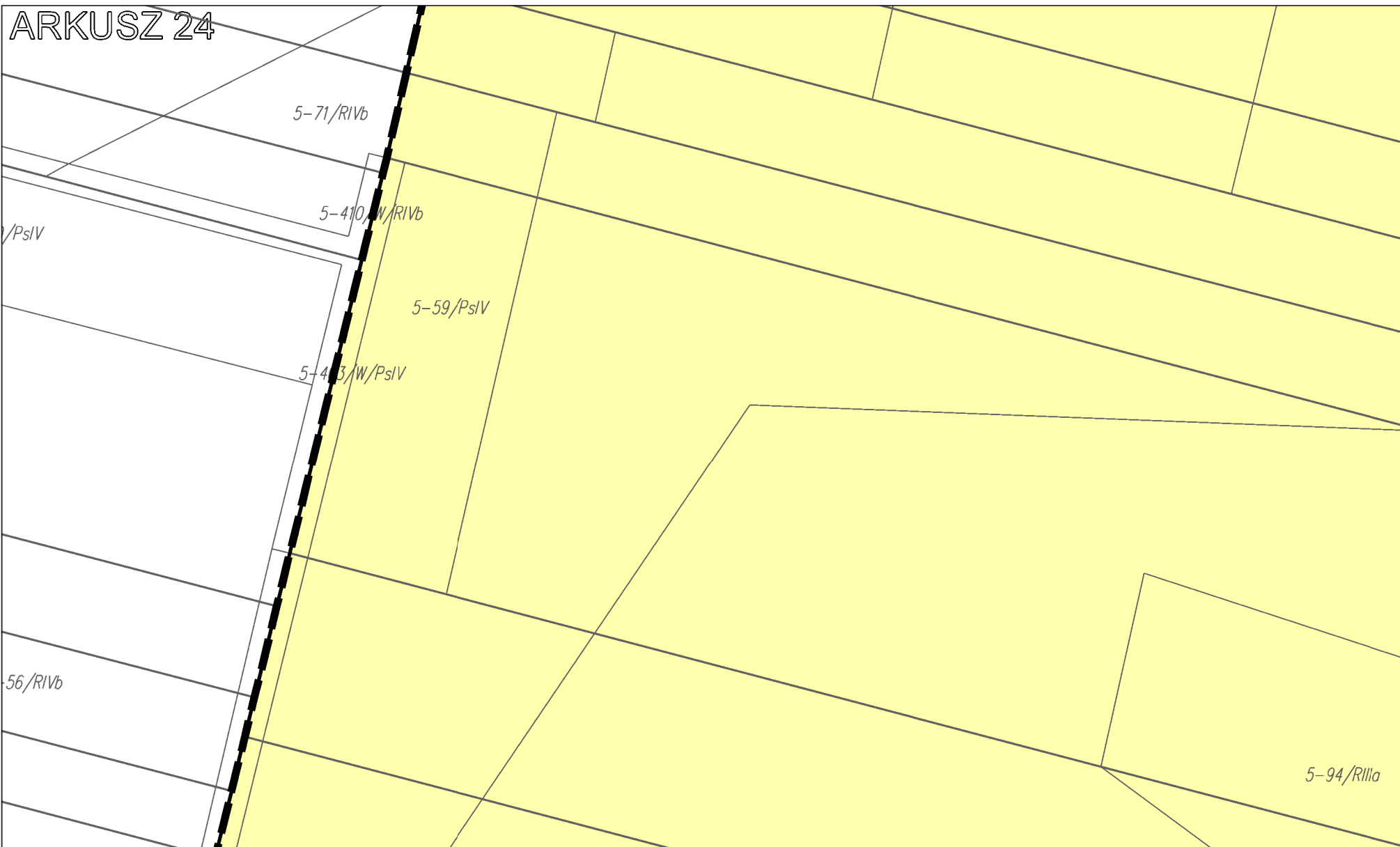


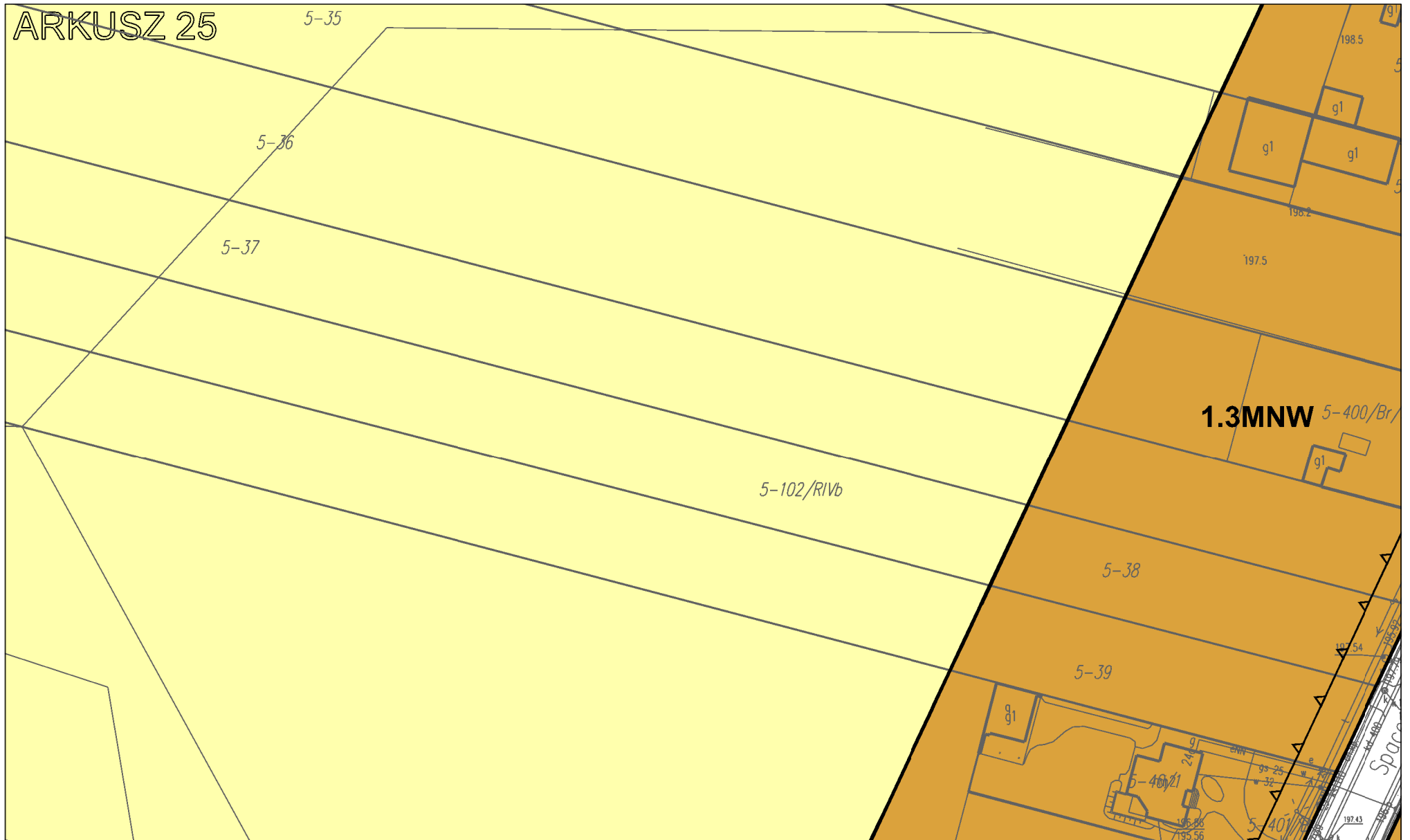
WZNIKÓW
GMINY WIELUŃ
W WIELUNIU

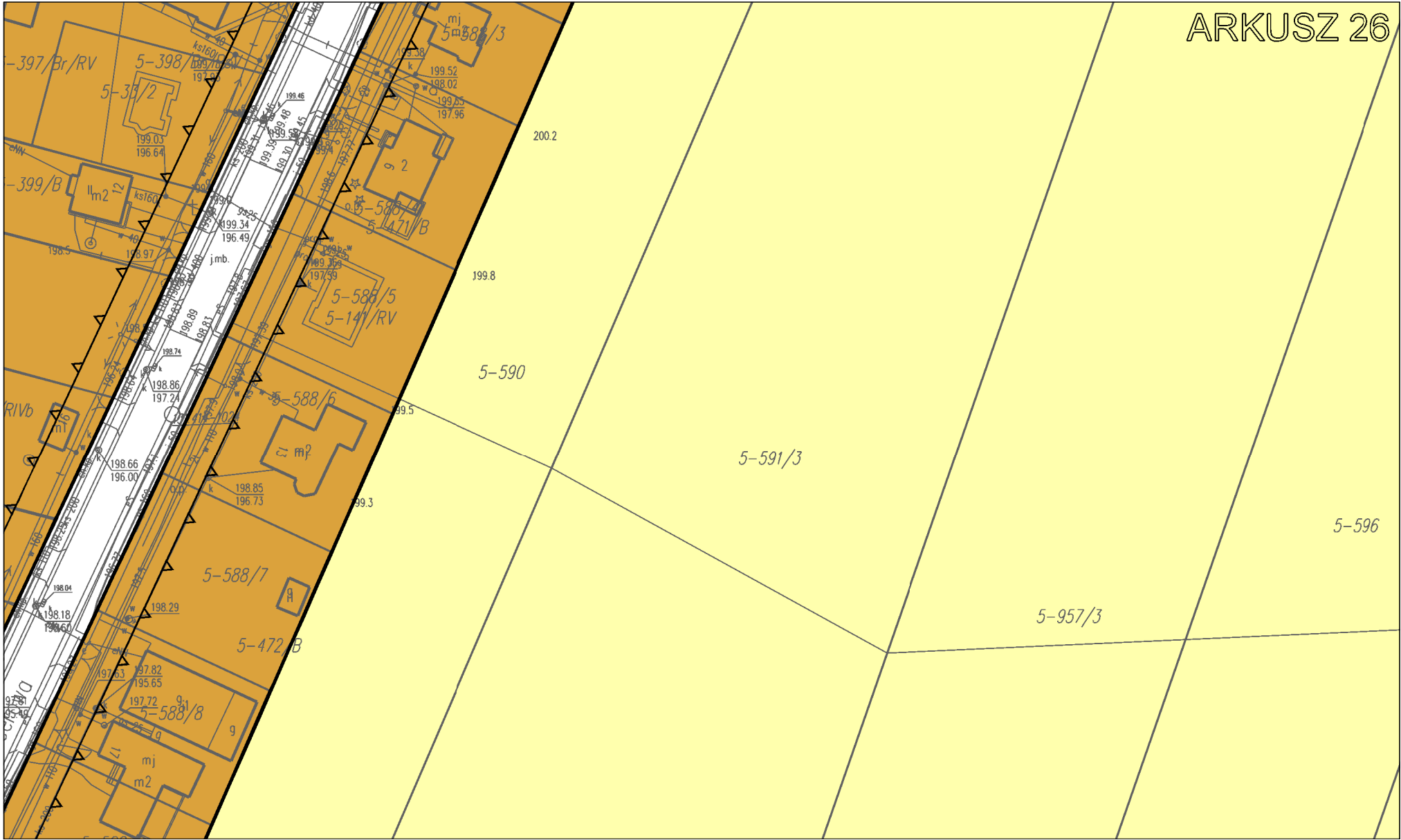
ARKUSZ 22

ARKUSZ 23

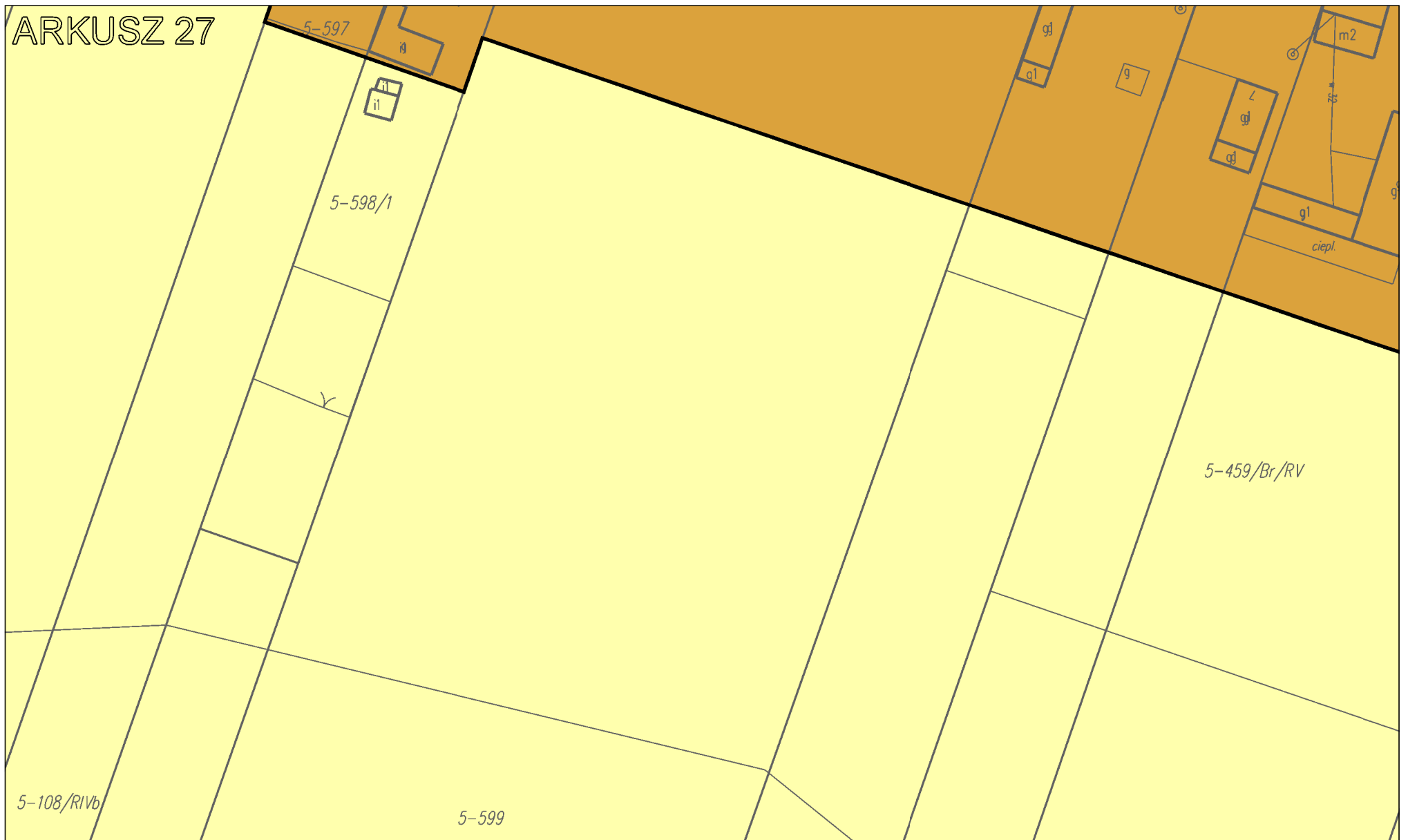


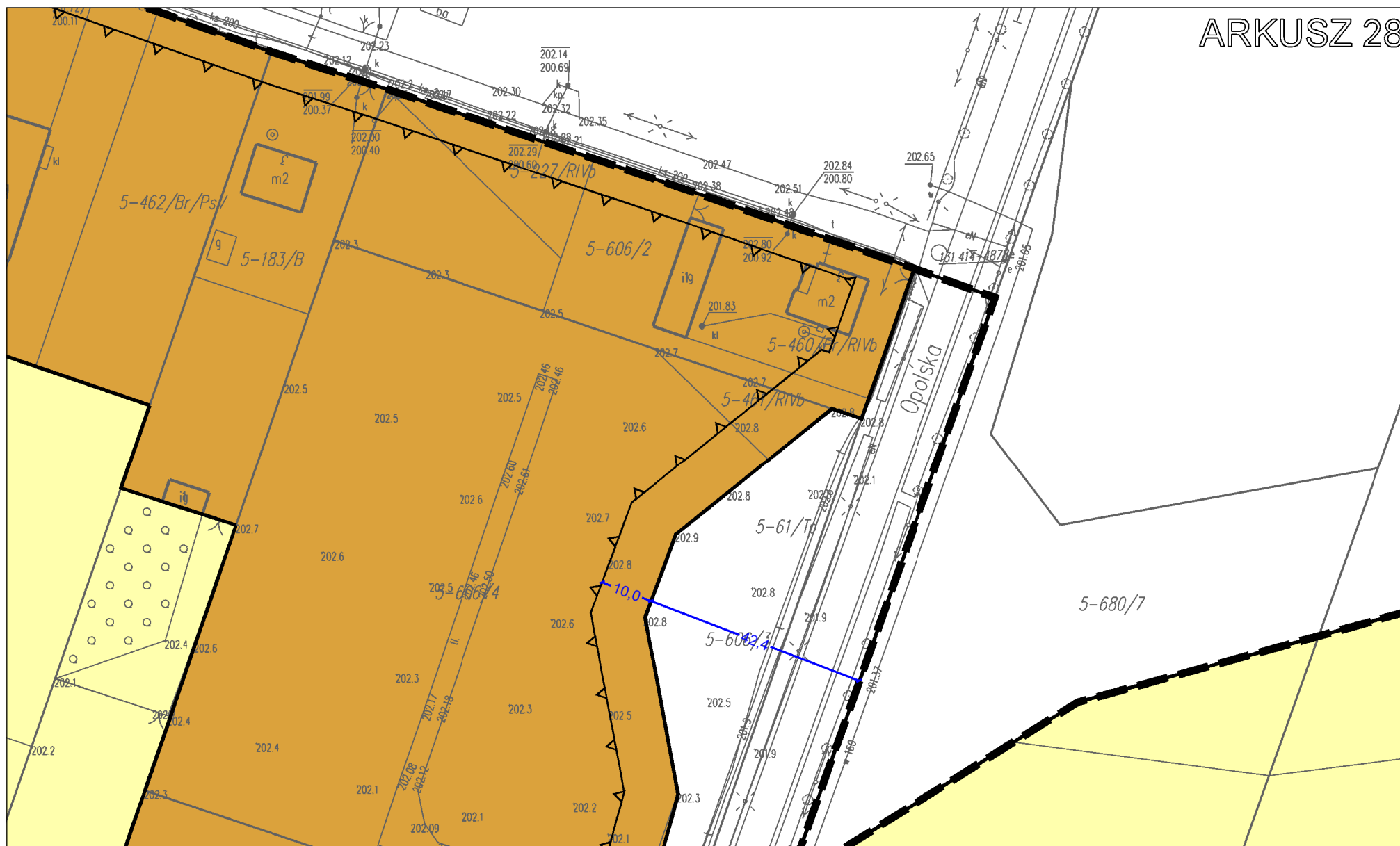




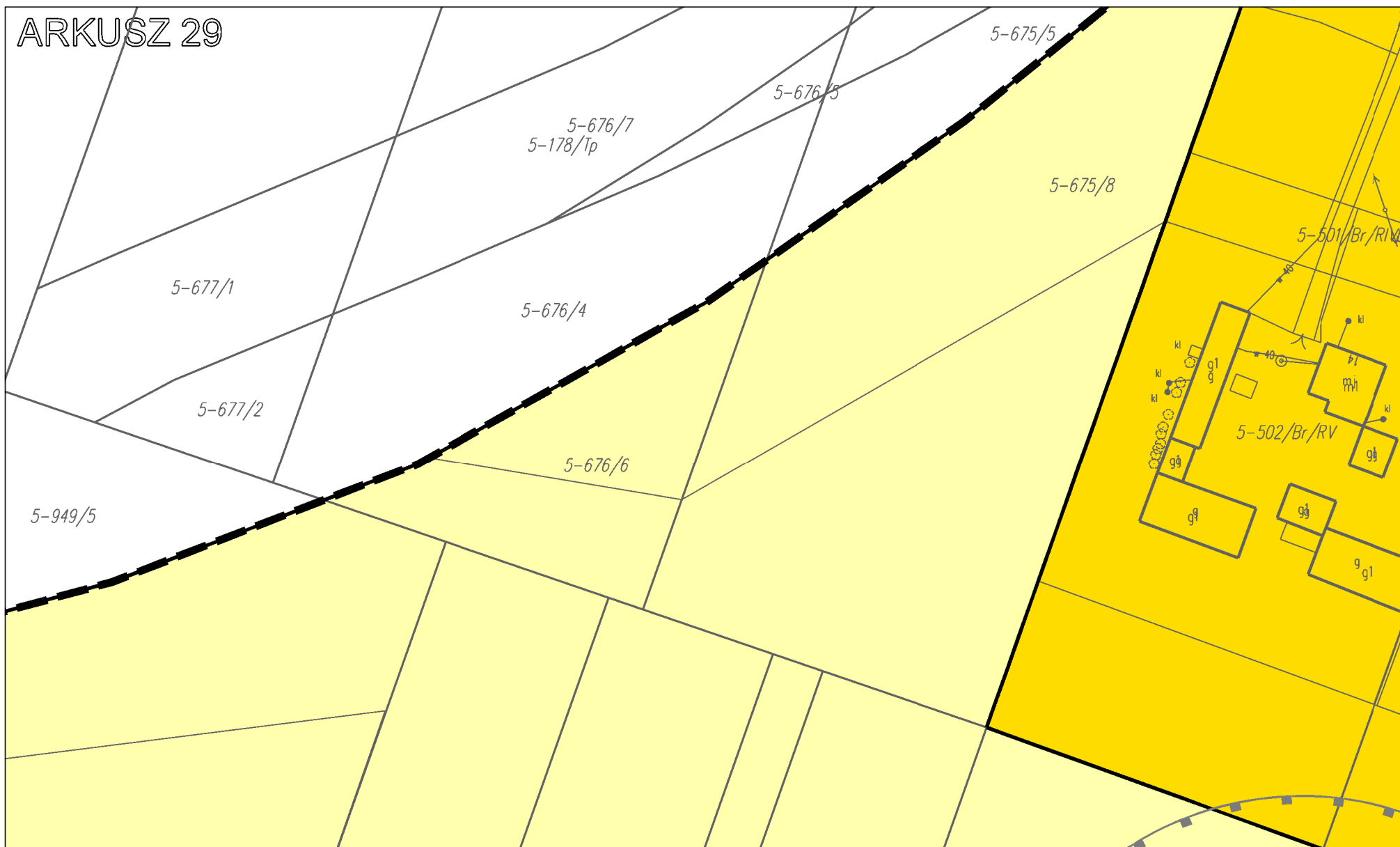


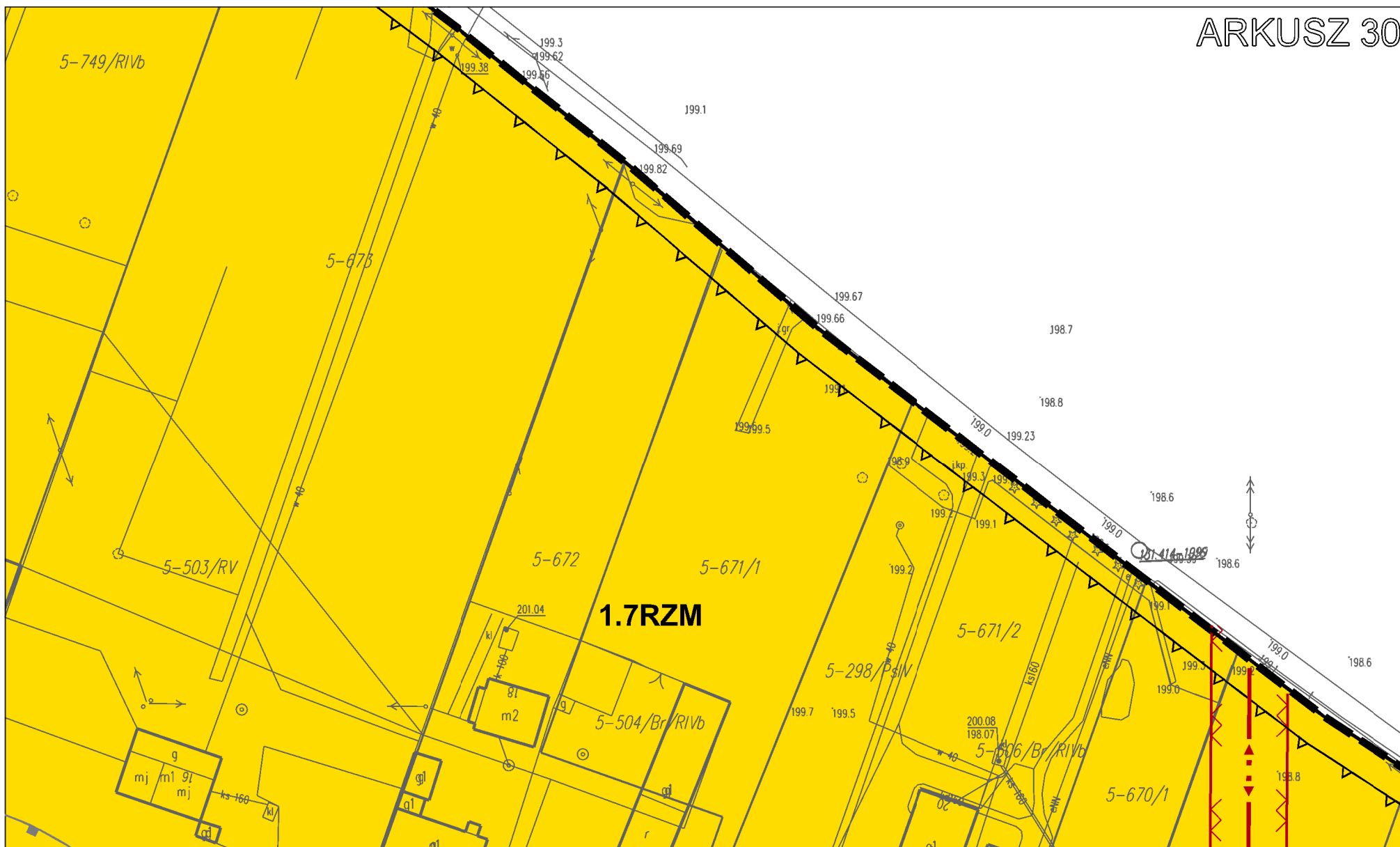
ARKUSZ 27





ARKUSZ 29





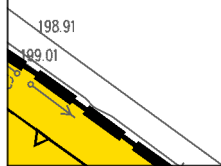
ARKUSZ 31

199.1

198.0

198.91

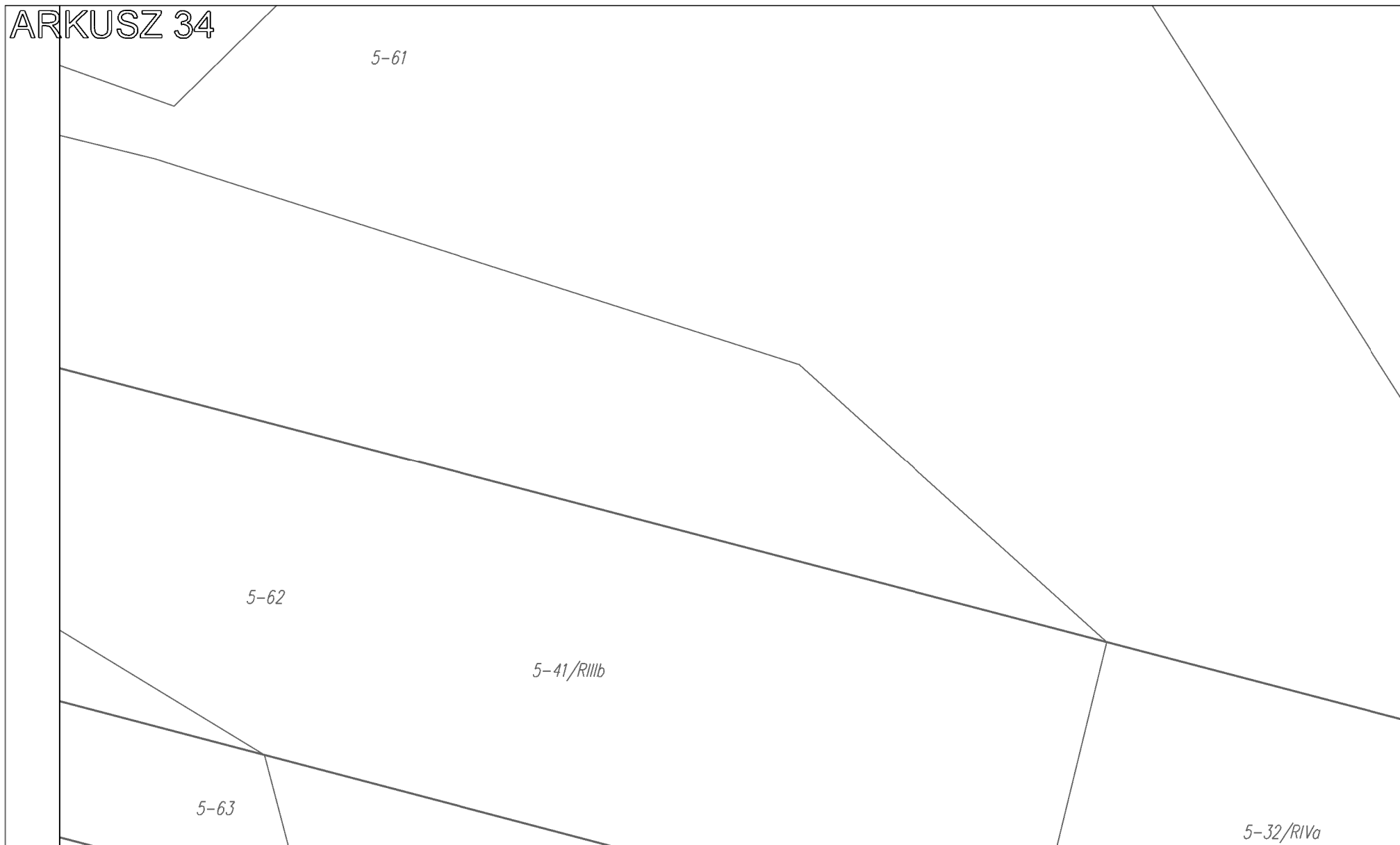
199.01

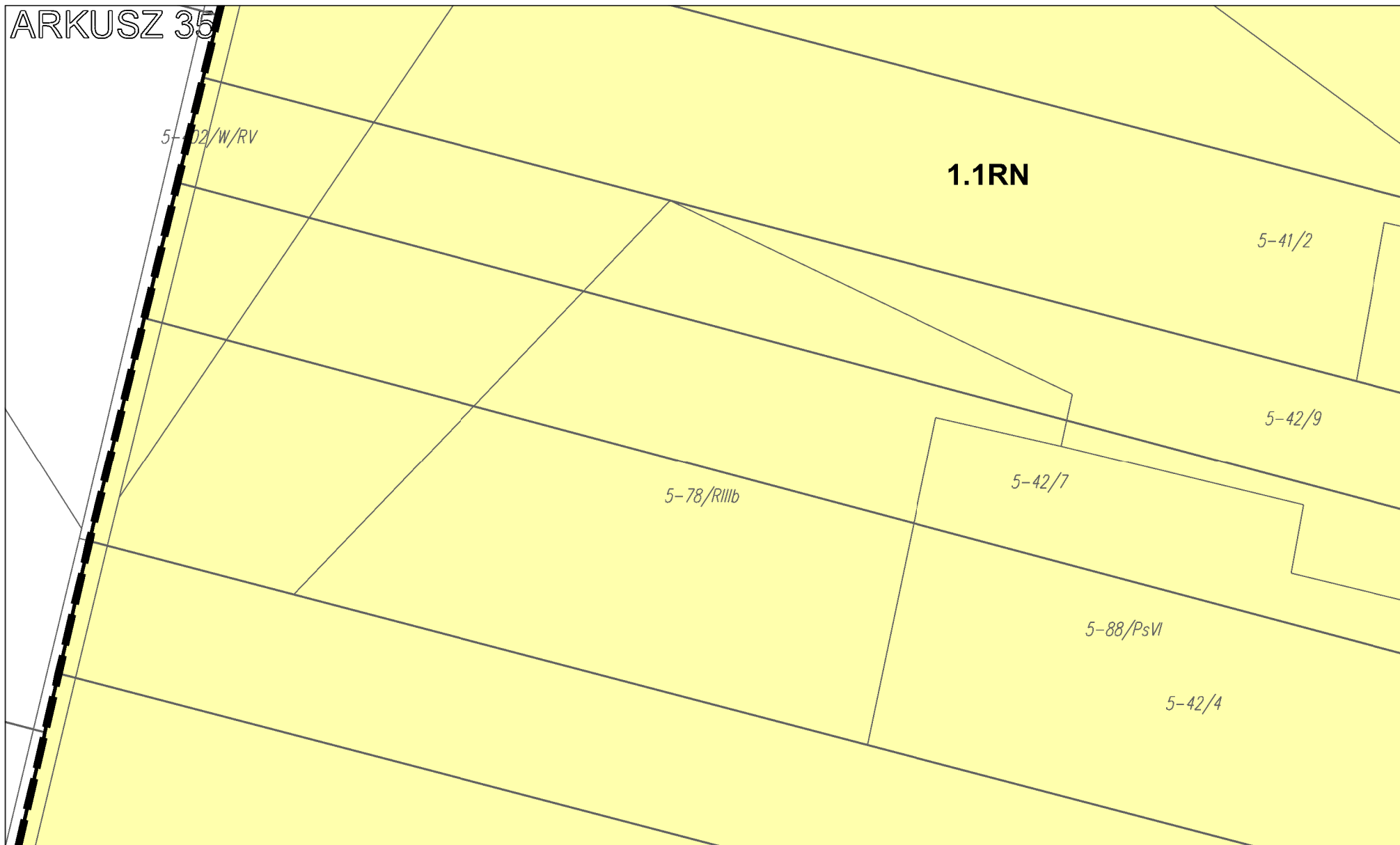


ARKUSZ 32

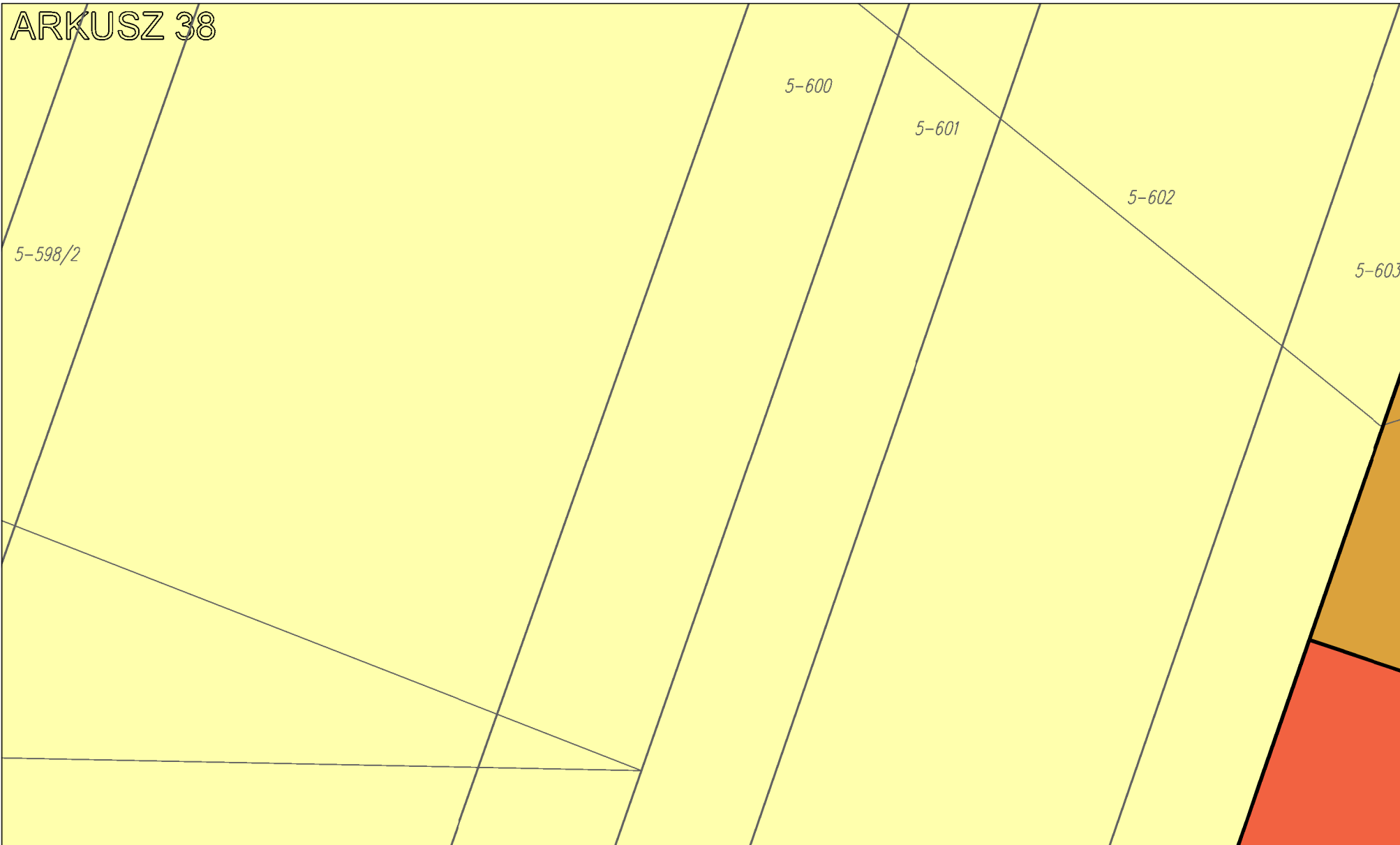
ARKUSZ 33

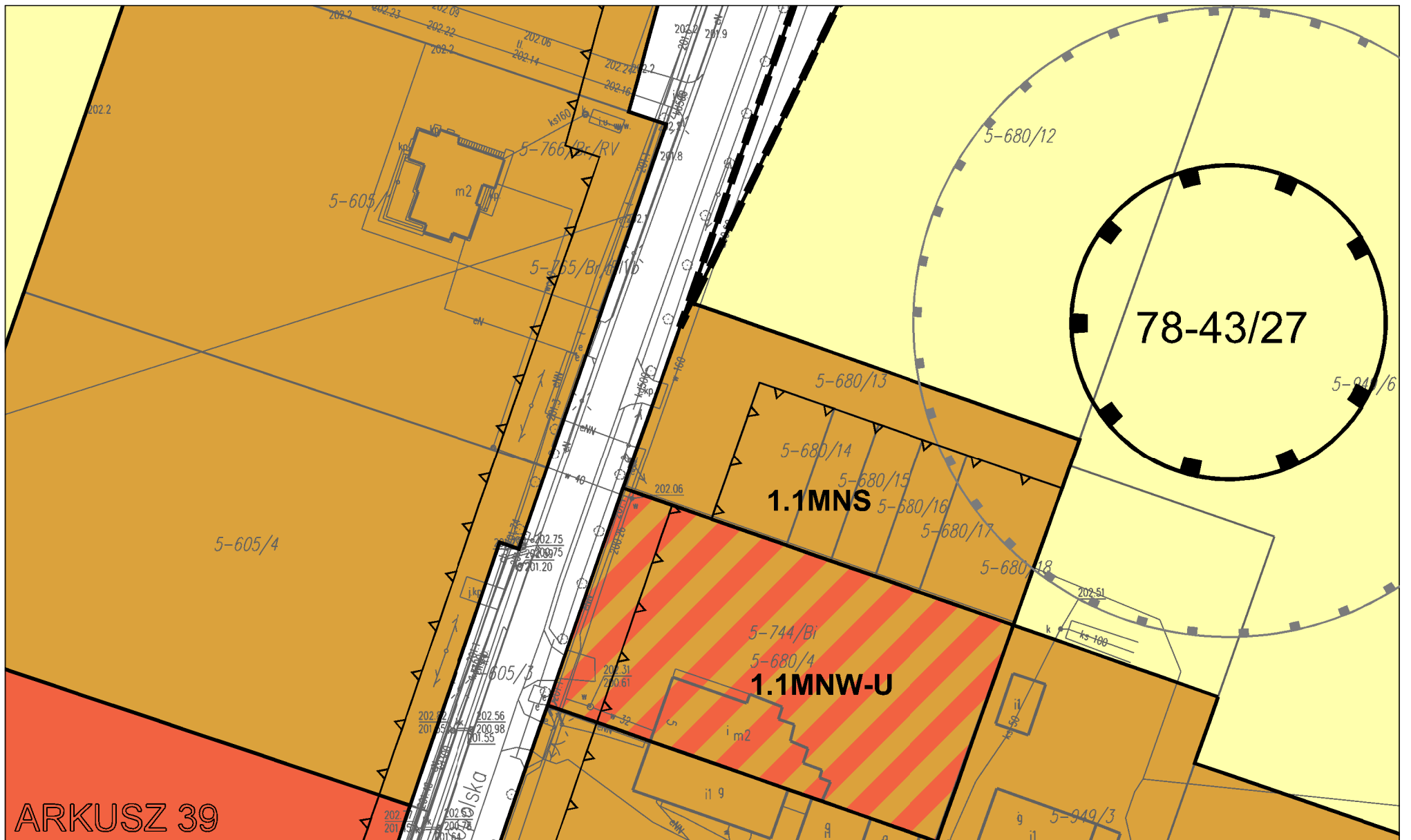
ARKUSZ 34



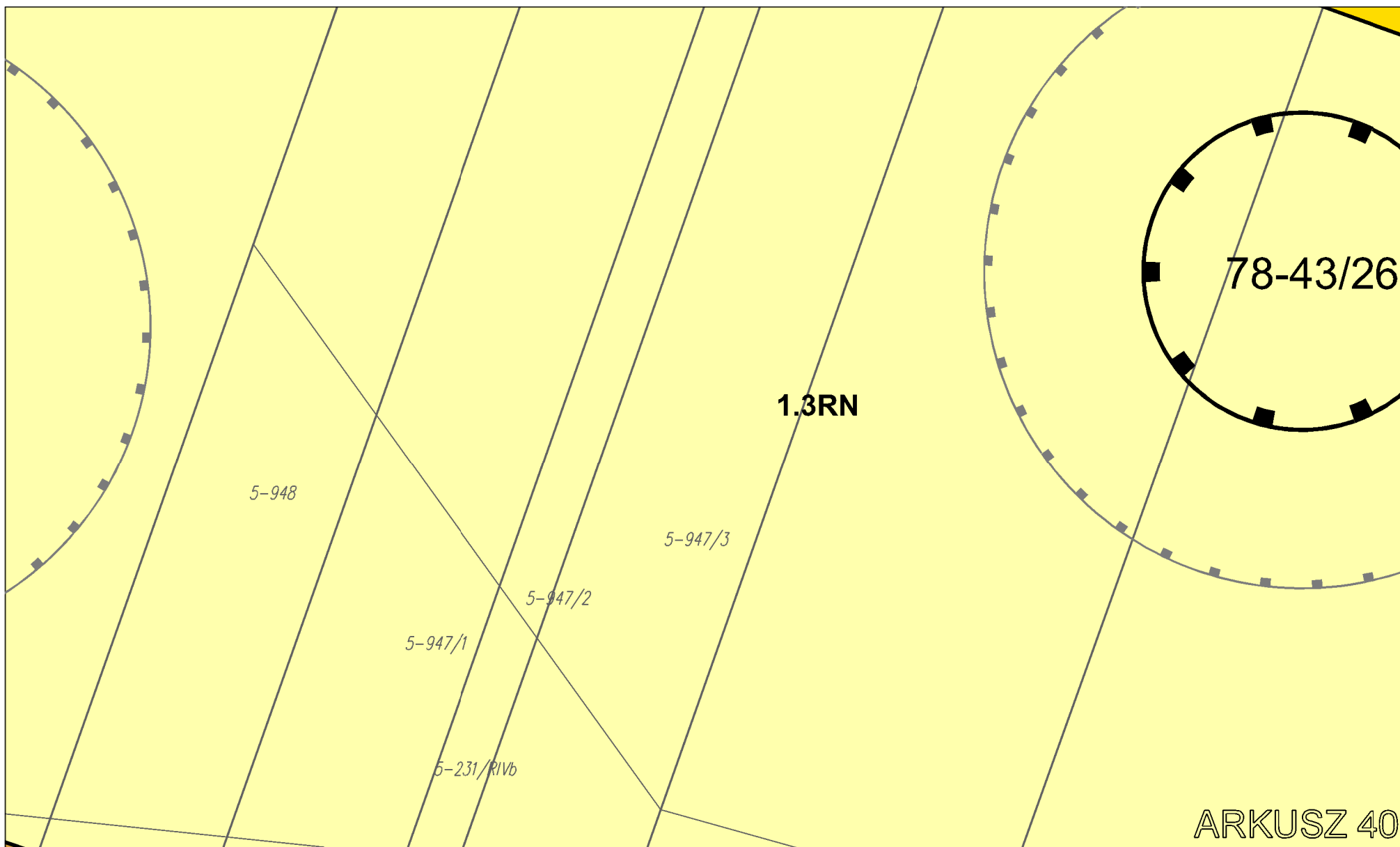


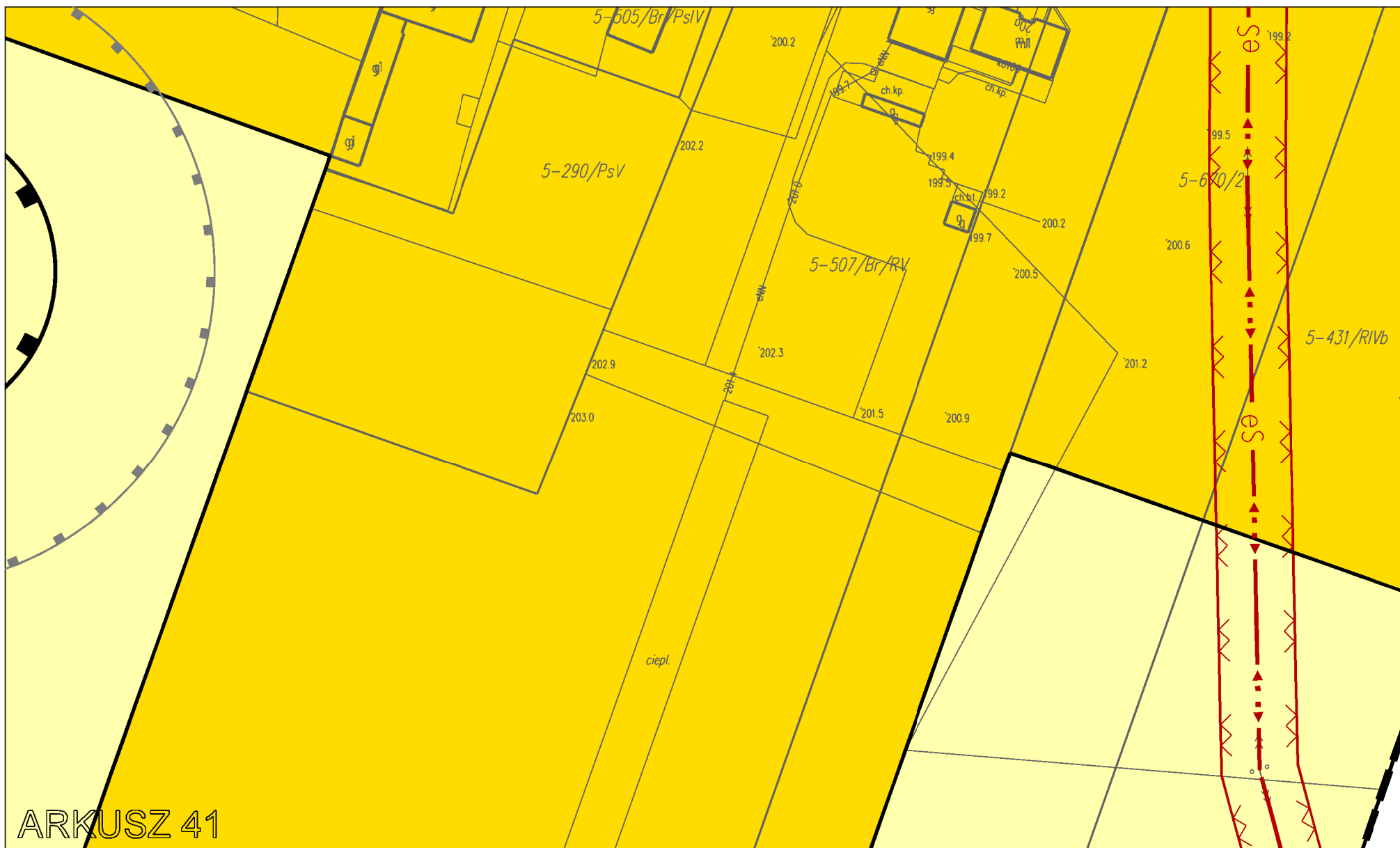






ARKUSZ 39





ARKUSZ 41



198.7

199.0

ARKUSZ 43

ARKUSZ 44

201.7

201.8

202.0

201.9

201.9

ARKUSZ 45



ARKUSZ 46

W/RIVa

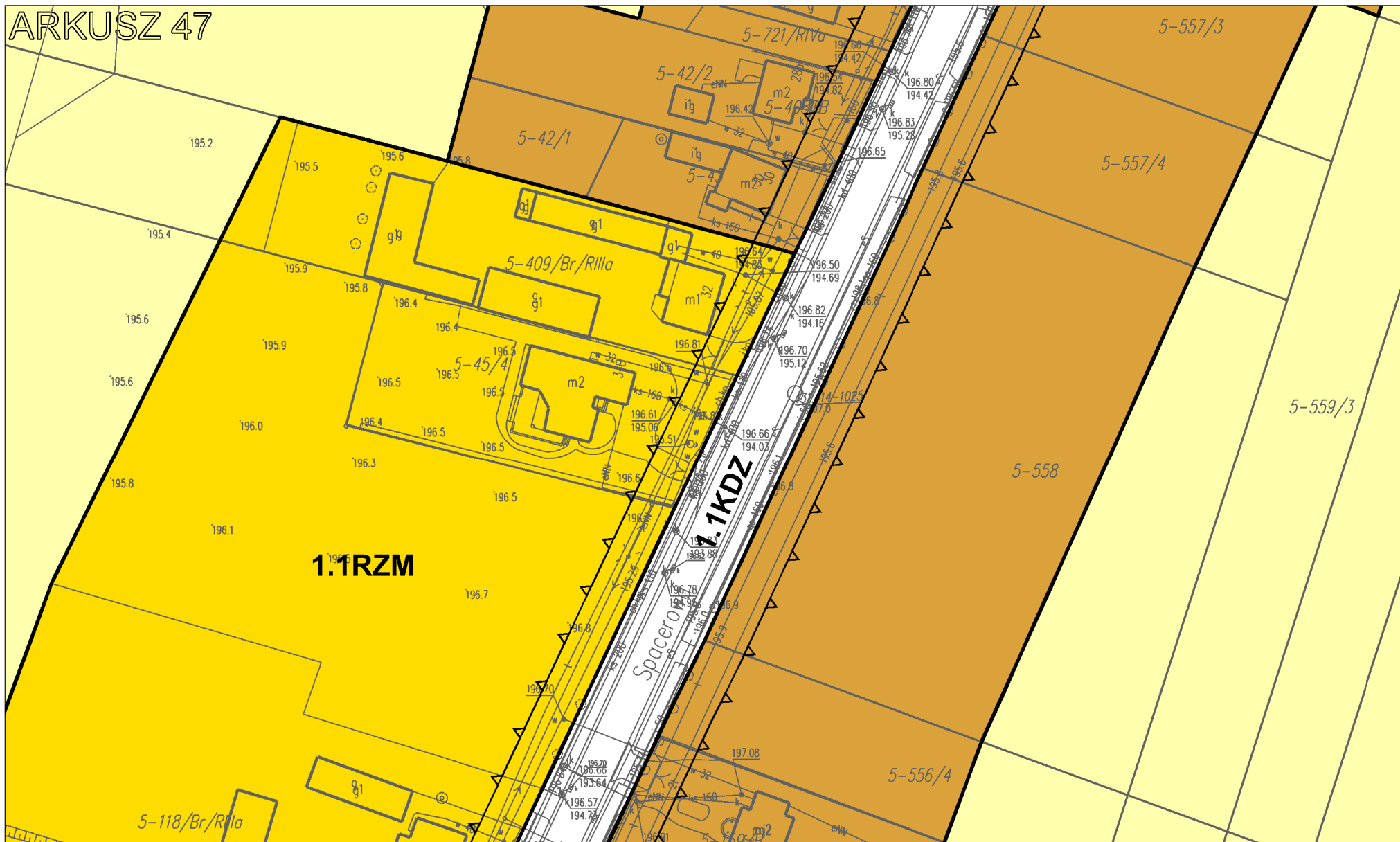
5-44

5-92/RIVa

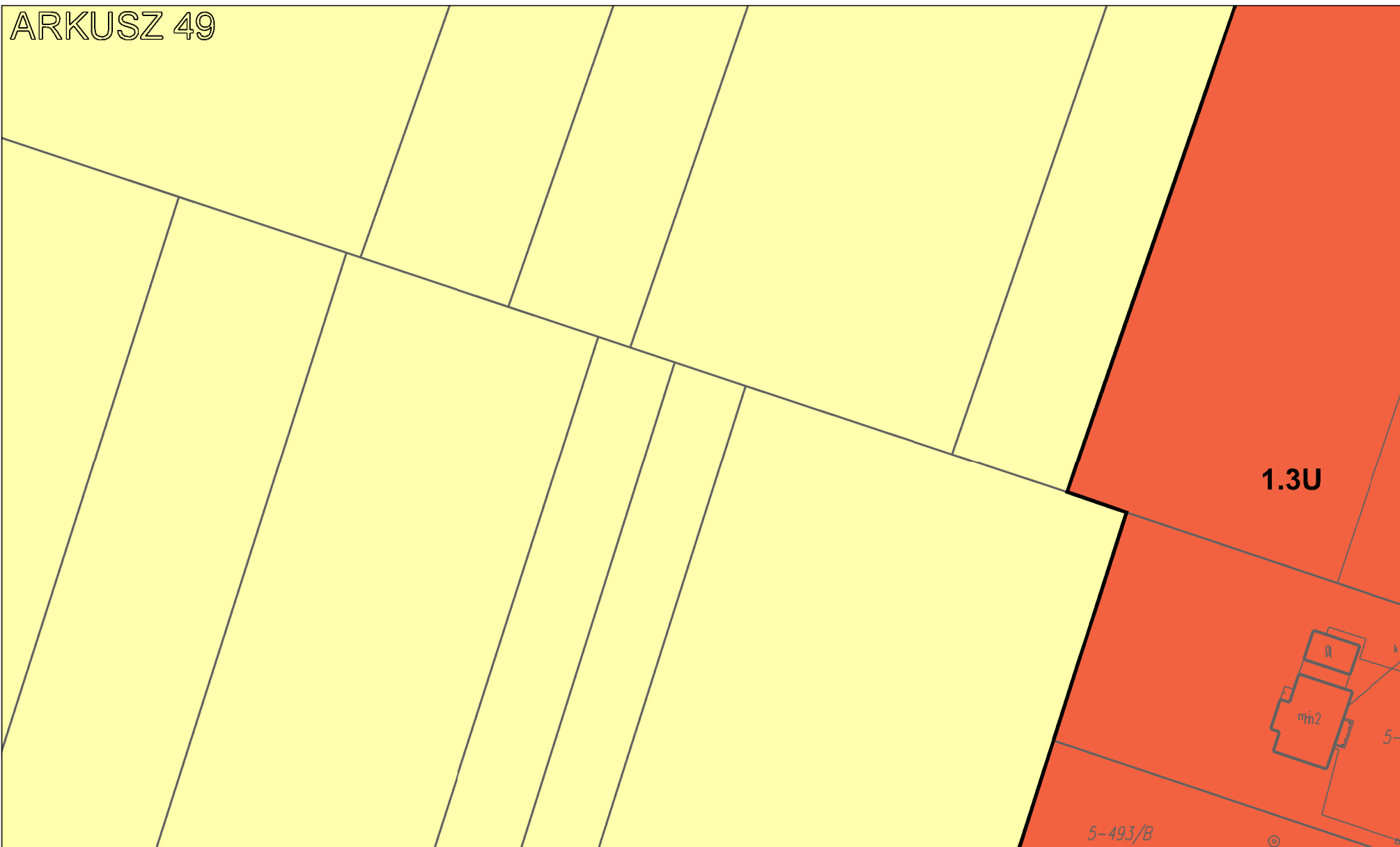
5-66/PsIII

5-45/3

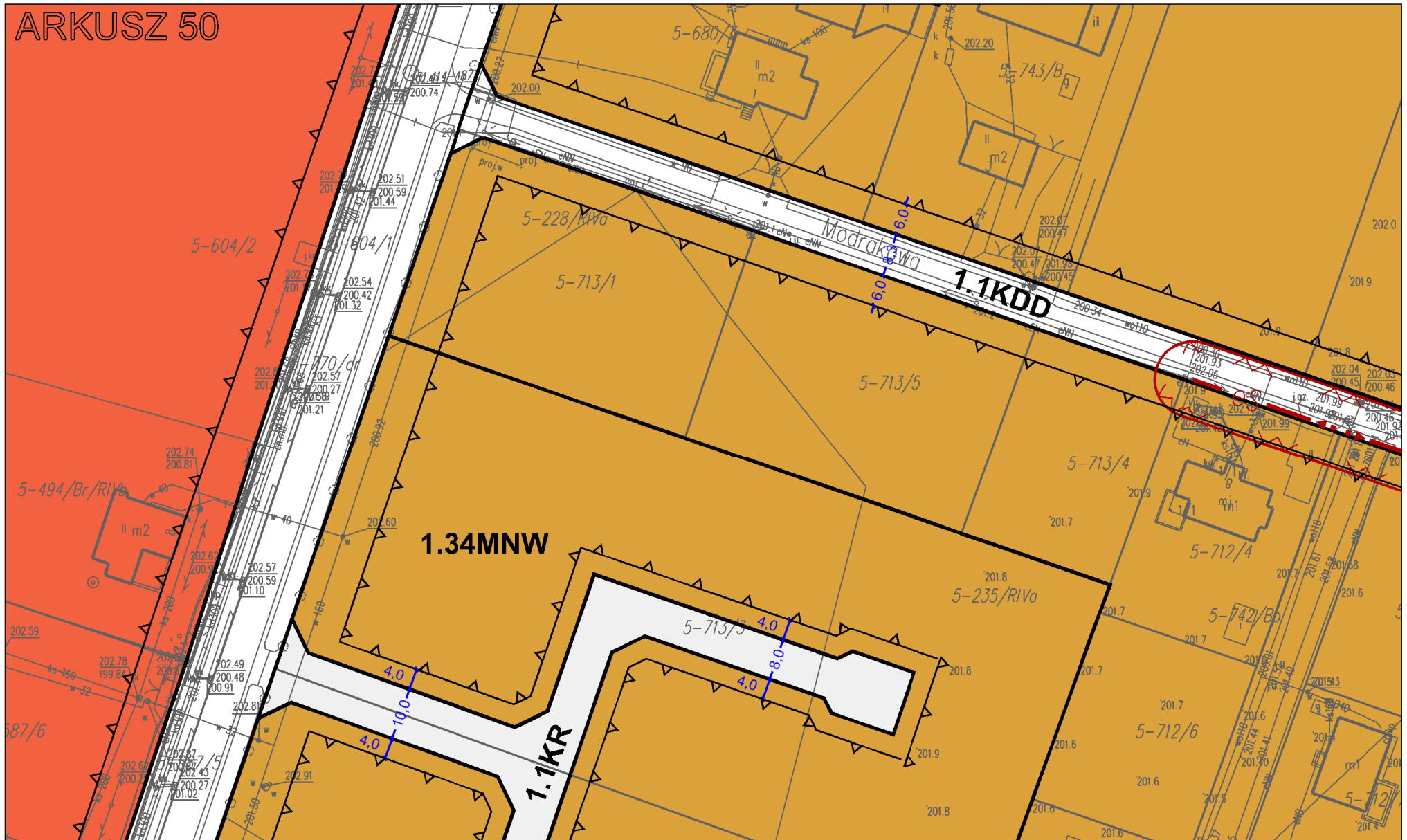
5-81/RIIIa

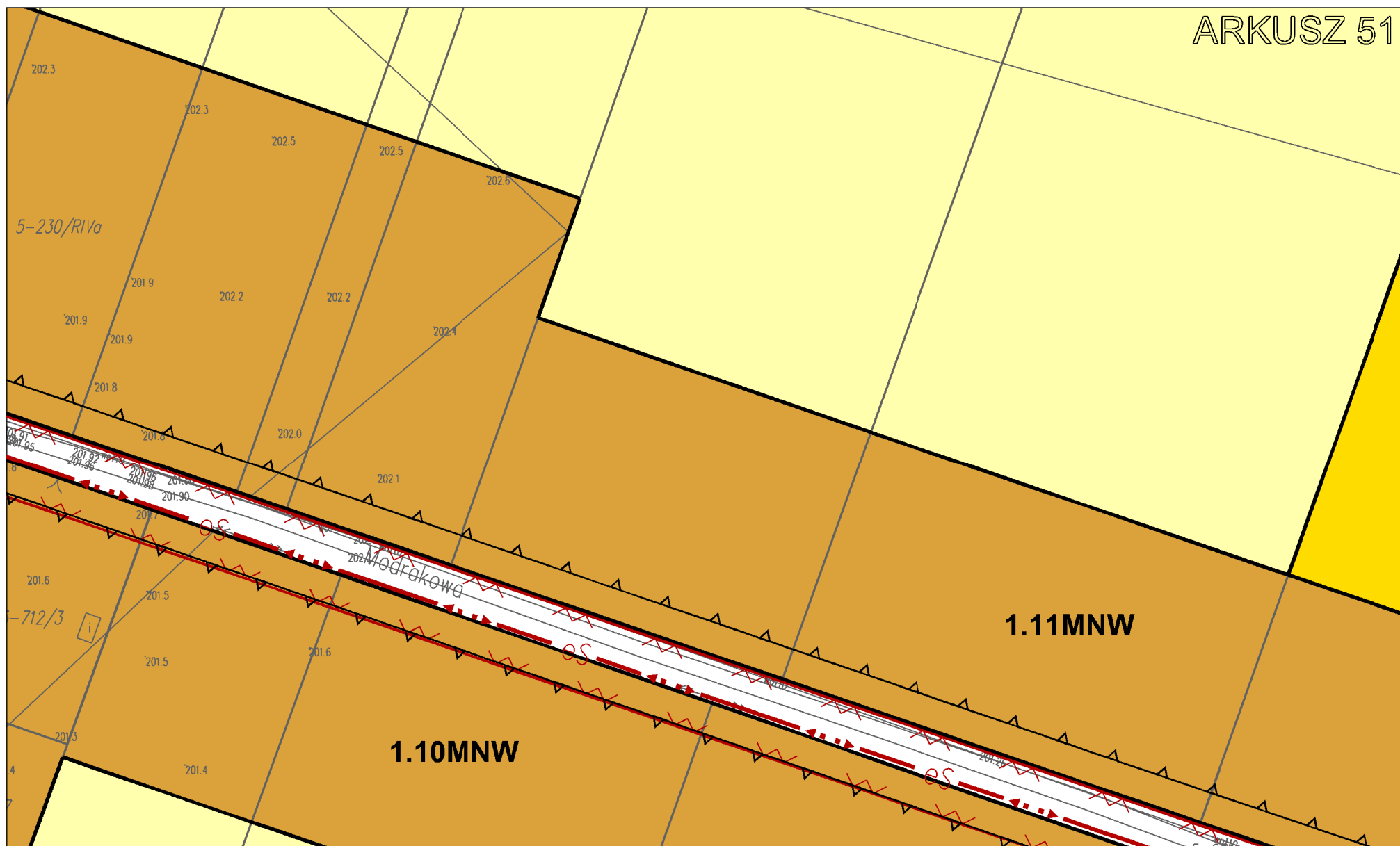


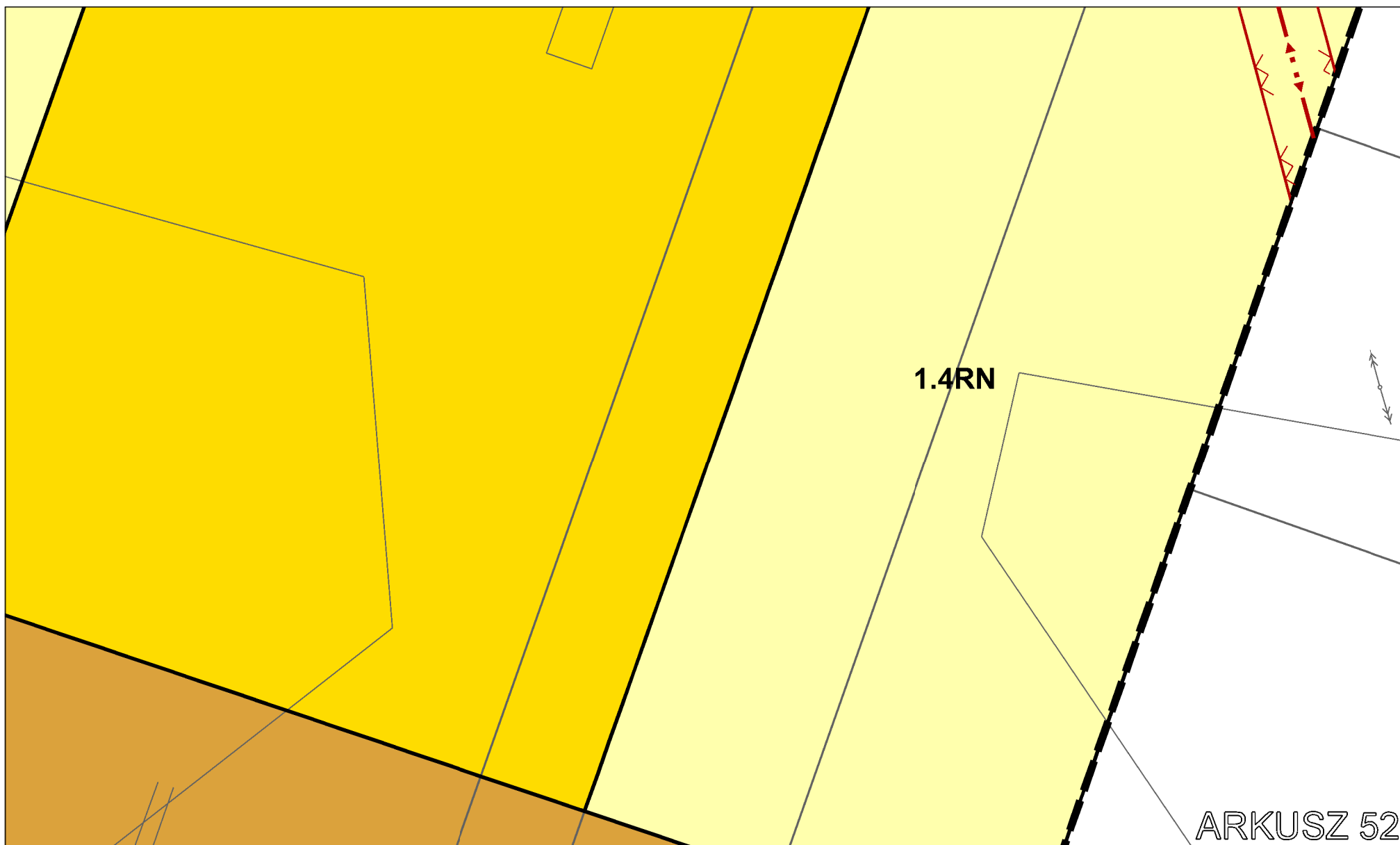




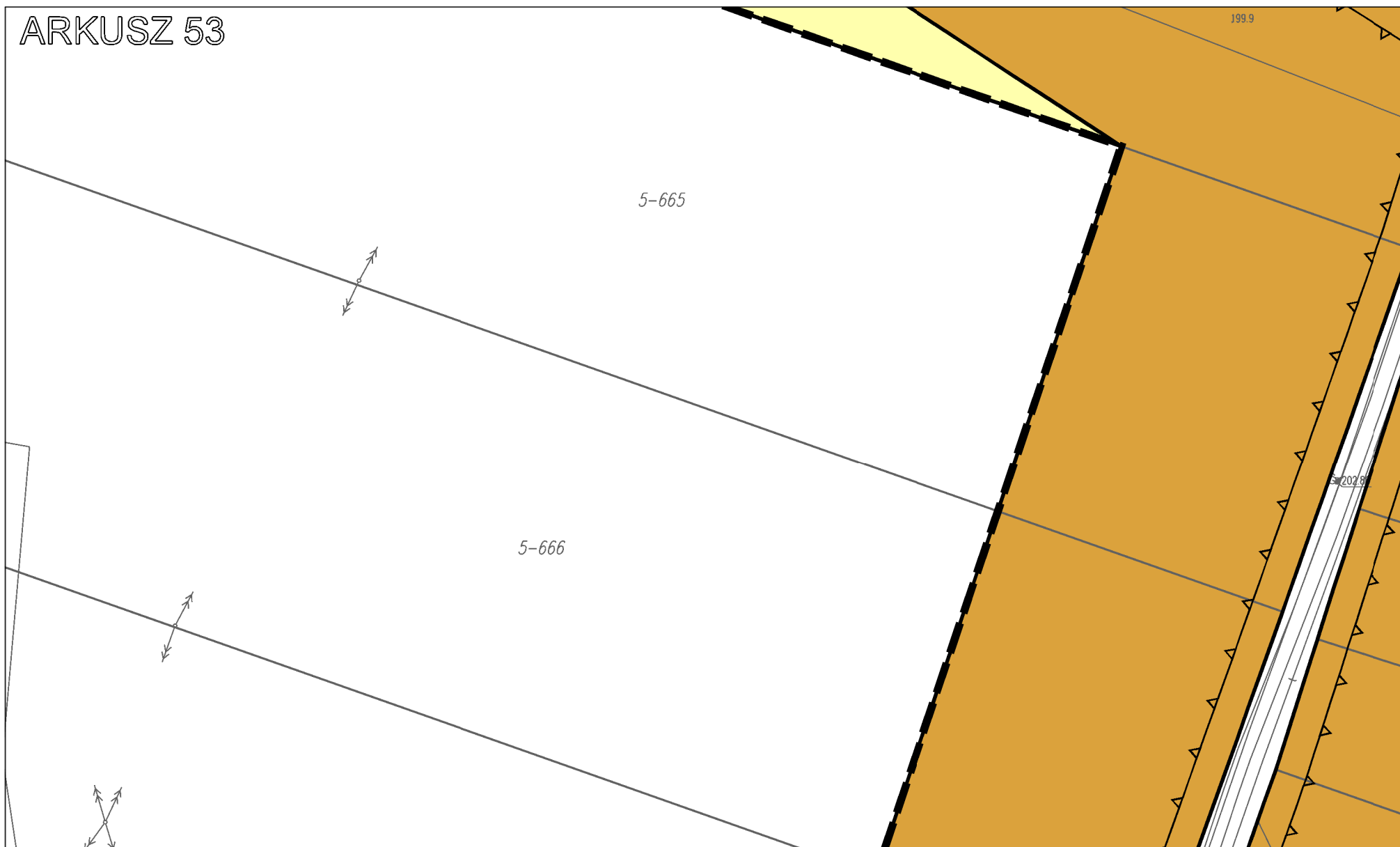
ARKUSZ 50

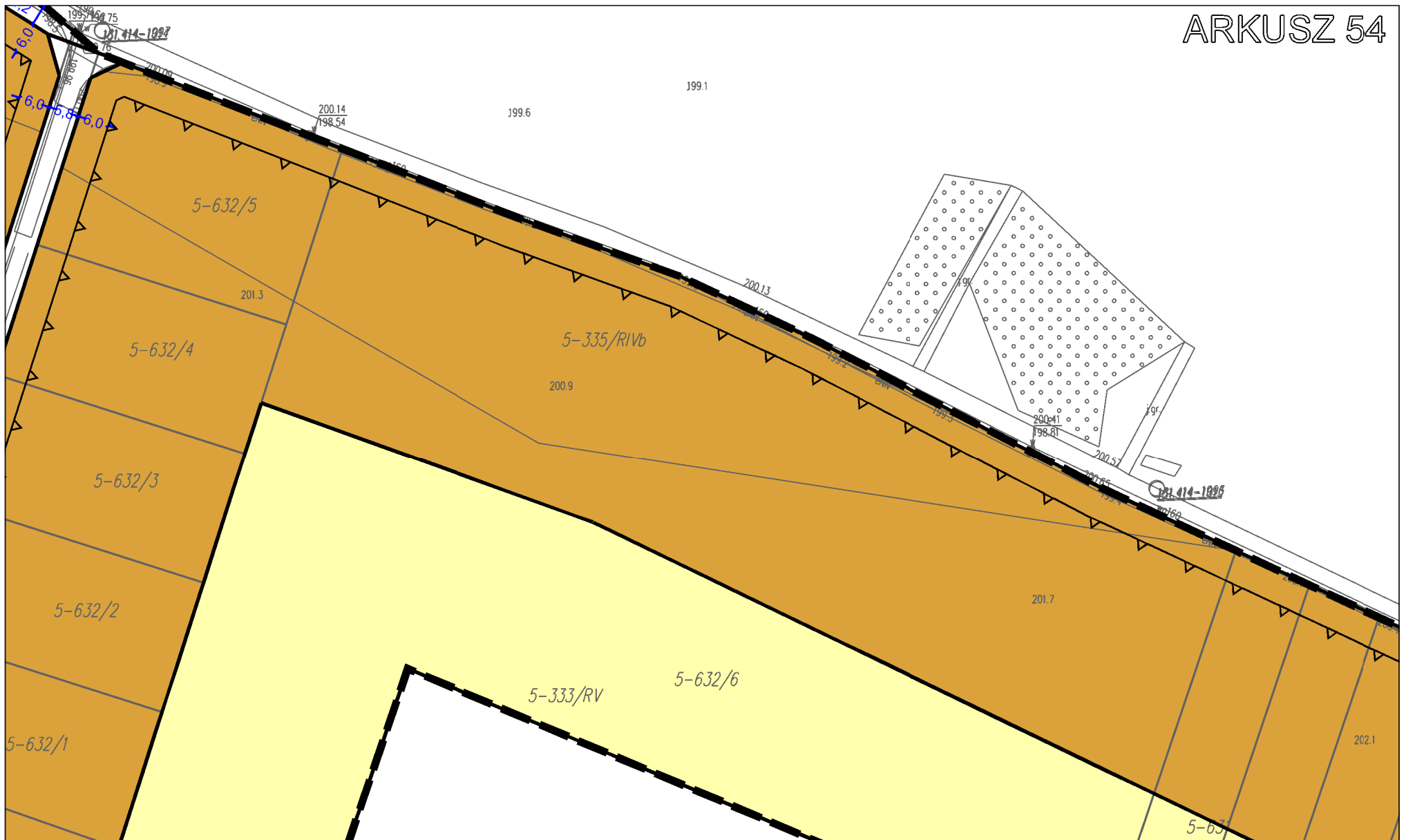




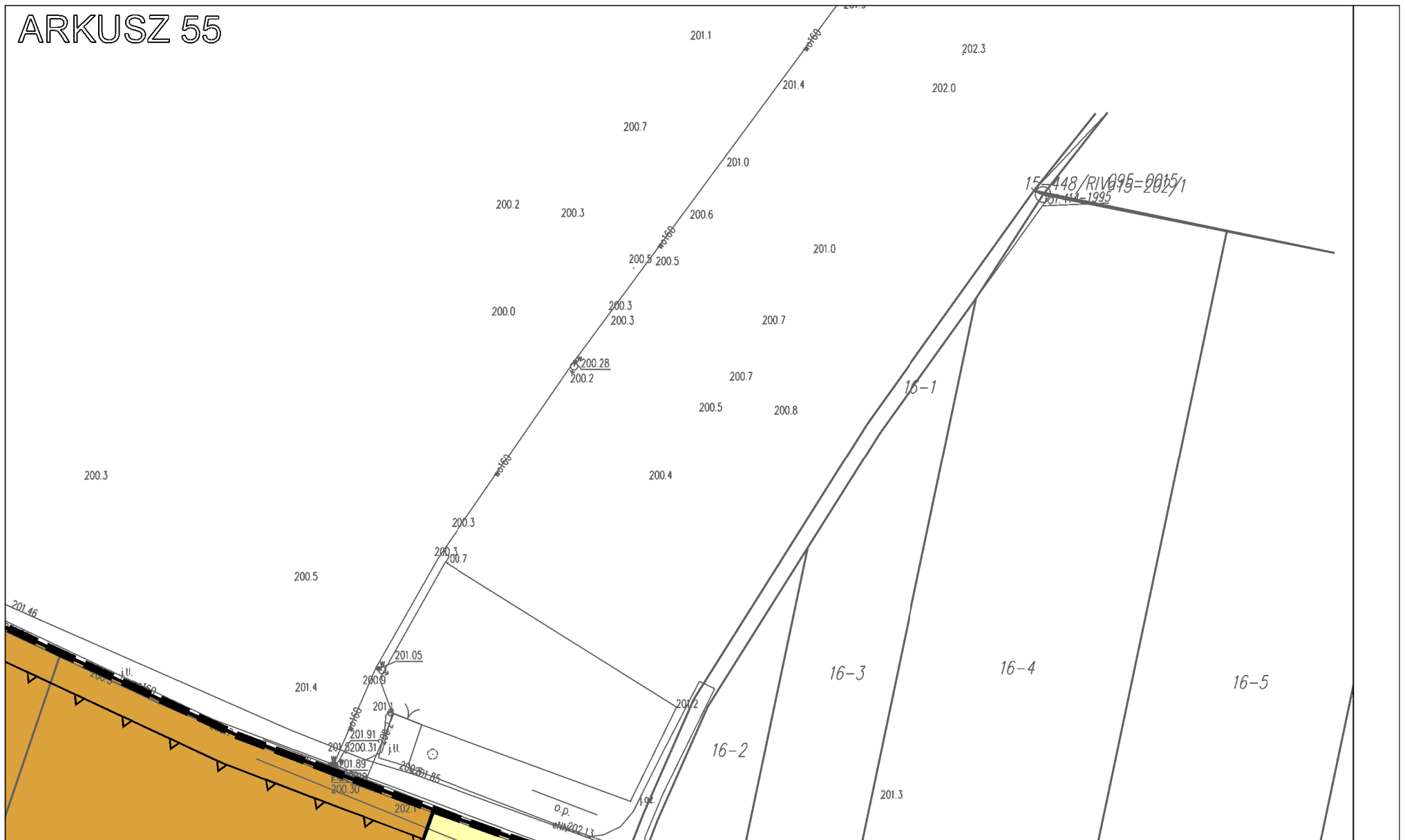


ARKUSZ 53



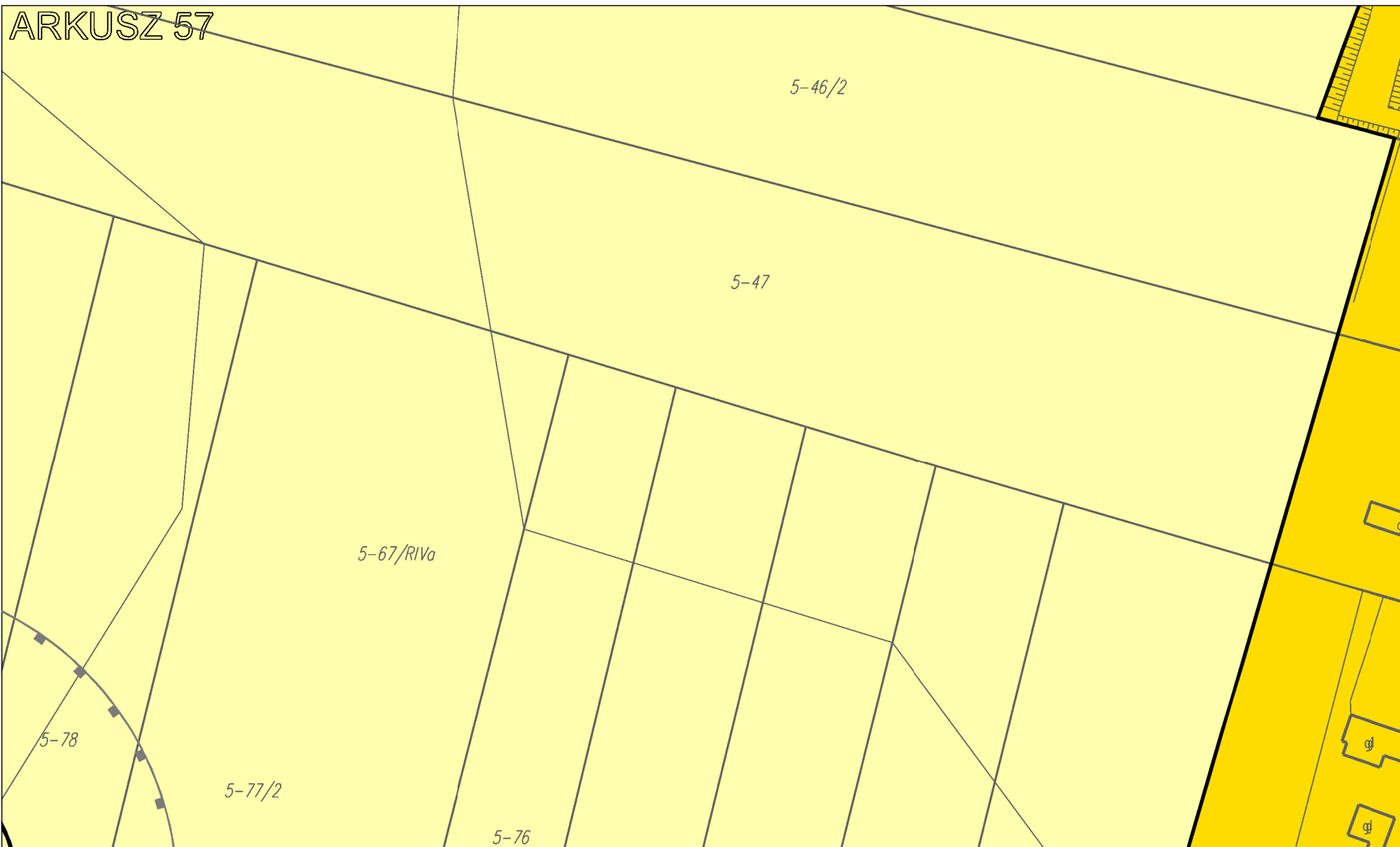


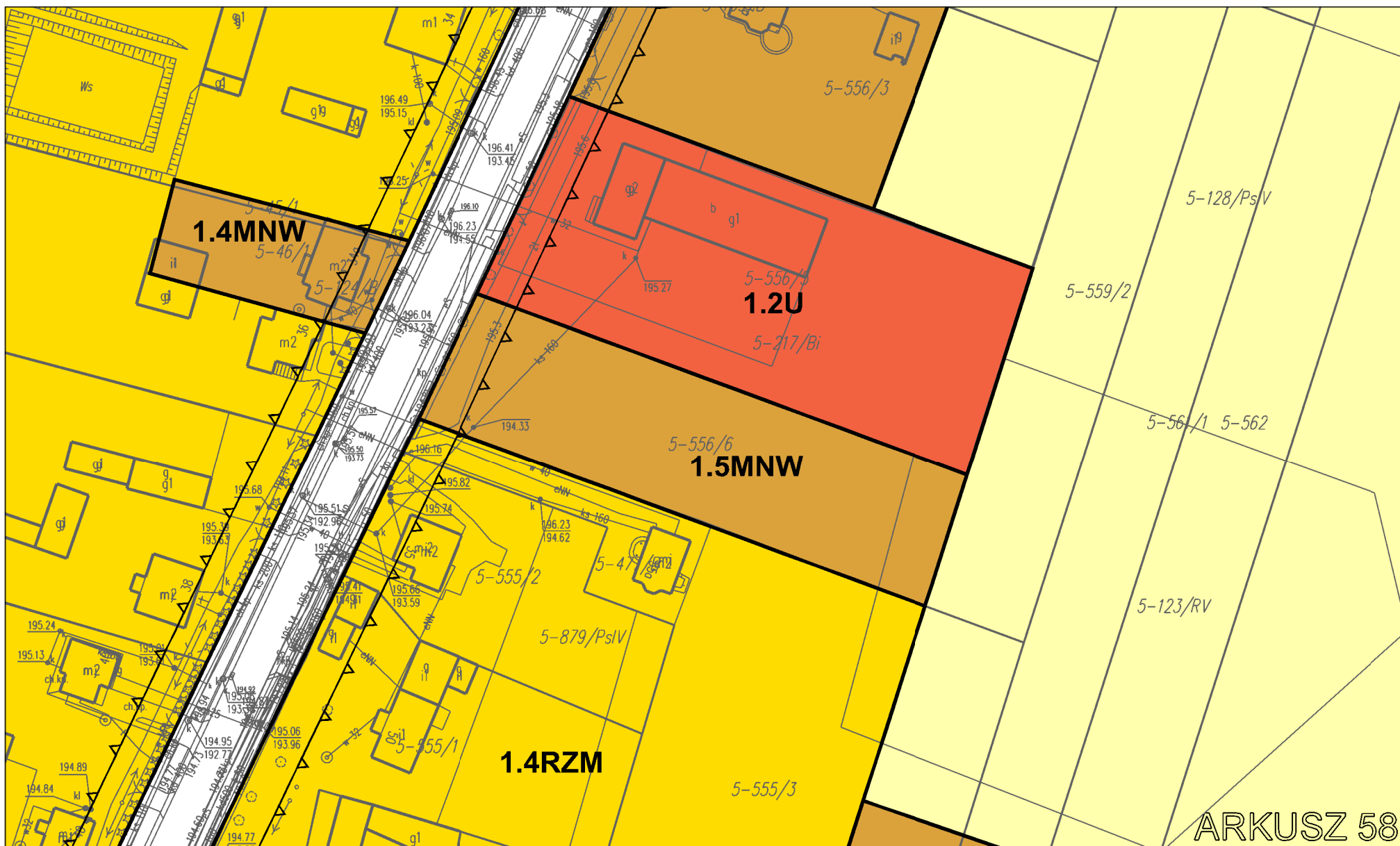
ARKUSZ 55



ARKUSZ 56

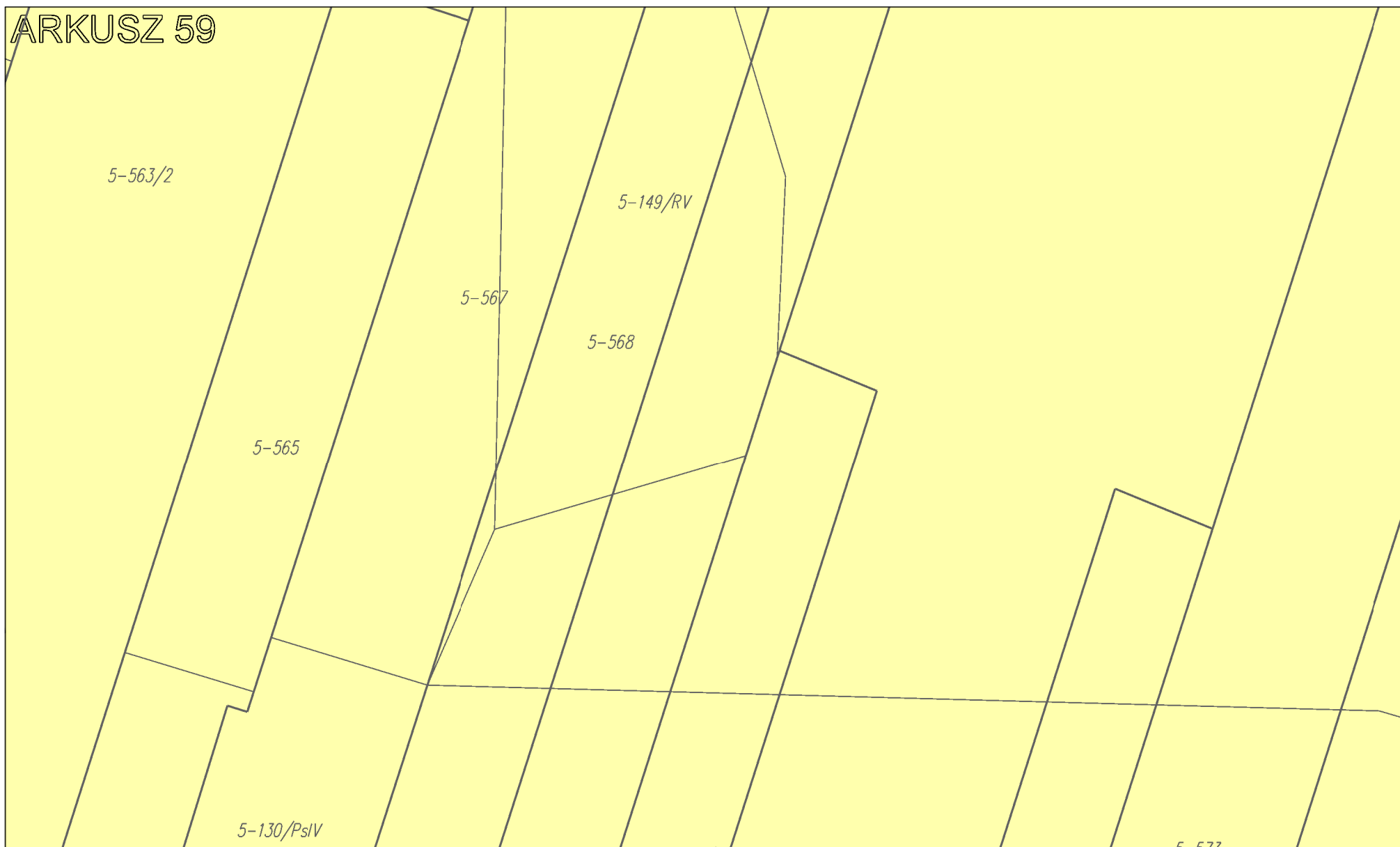




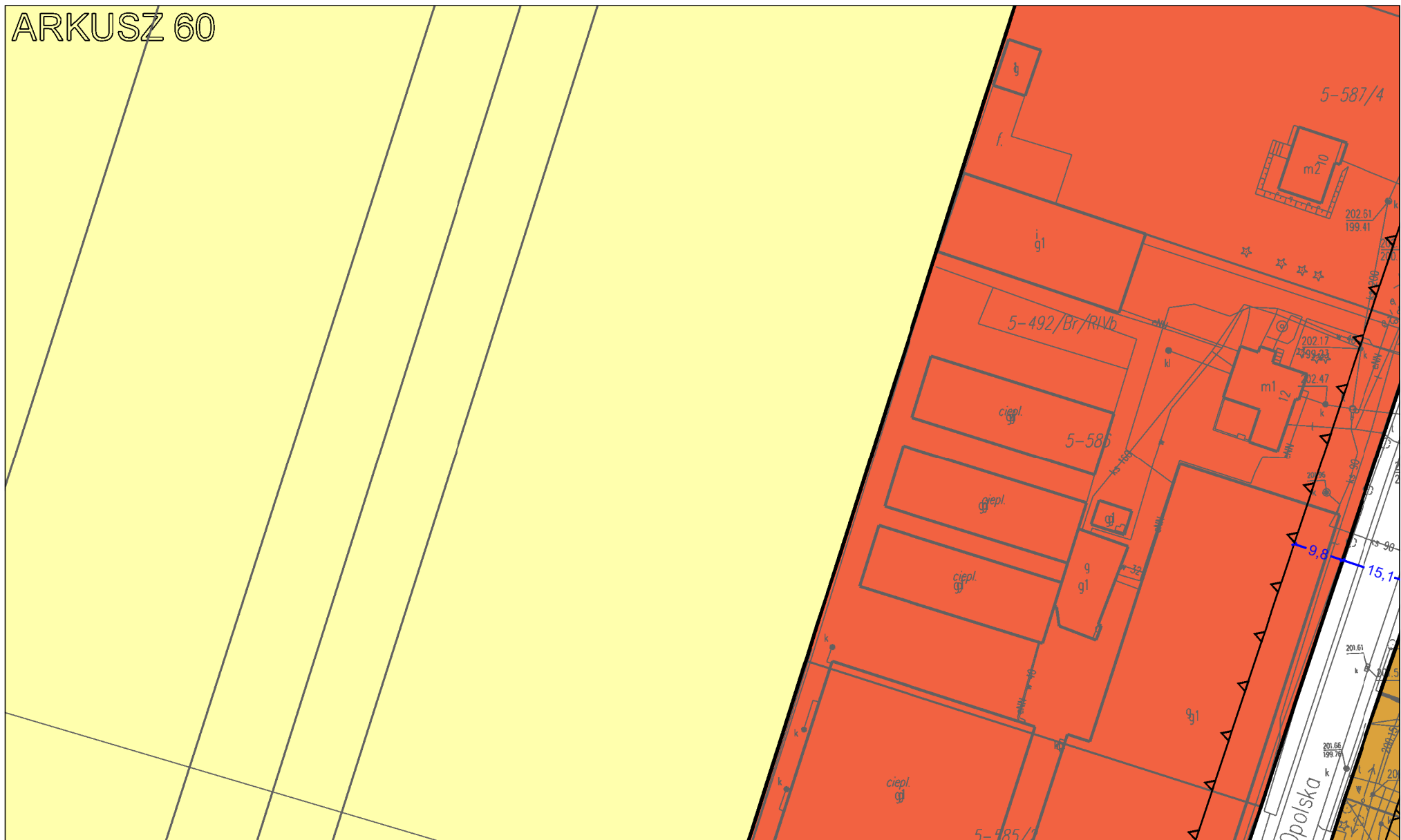


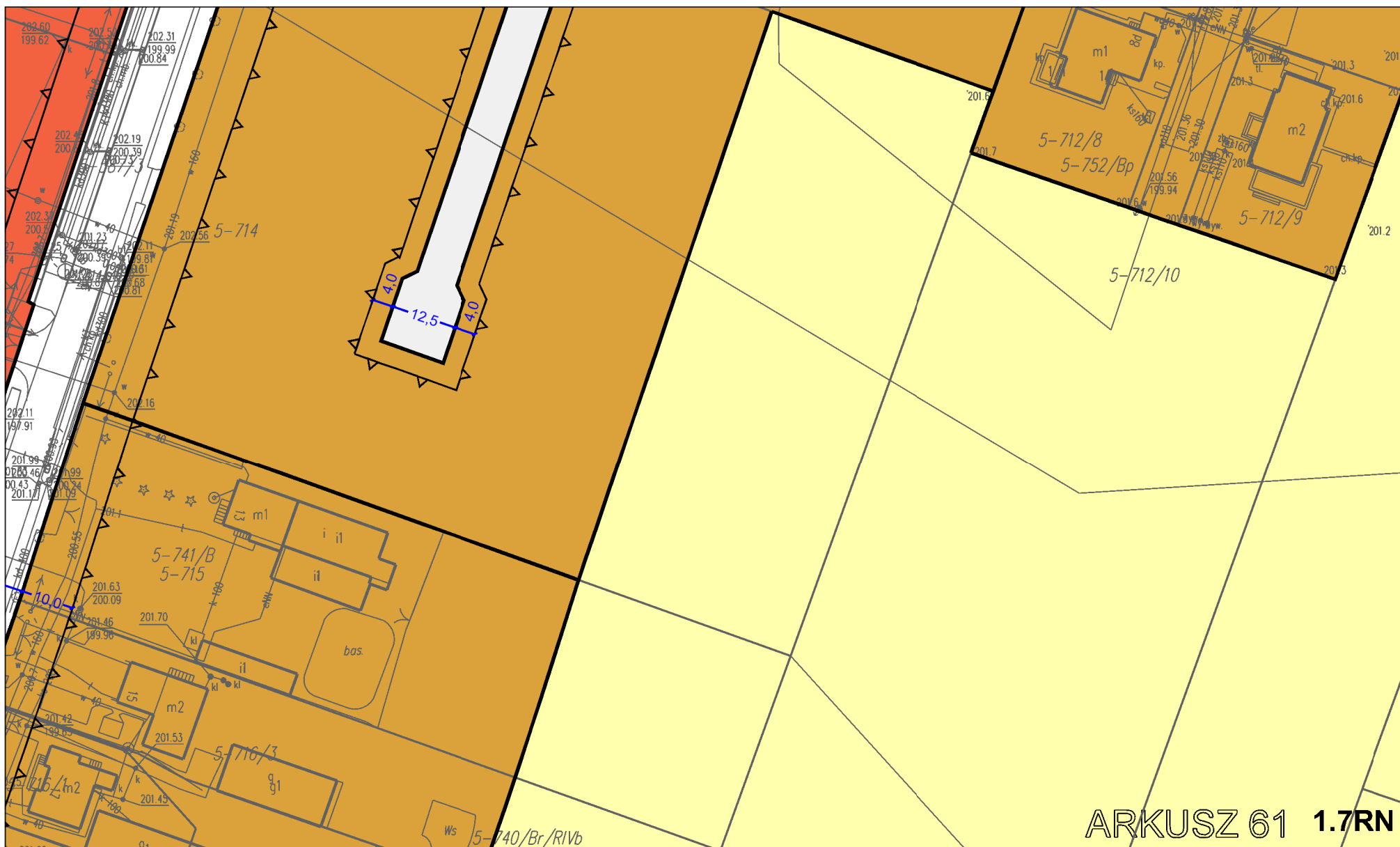
ARKUSZ 58

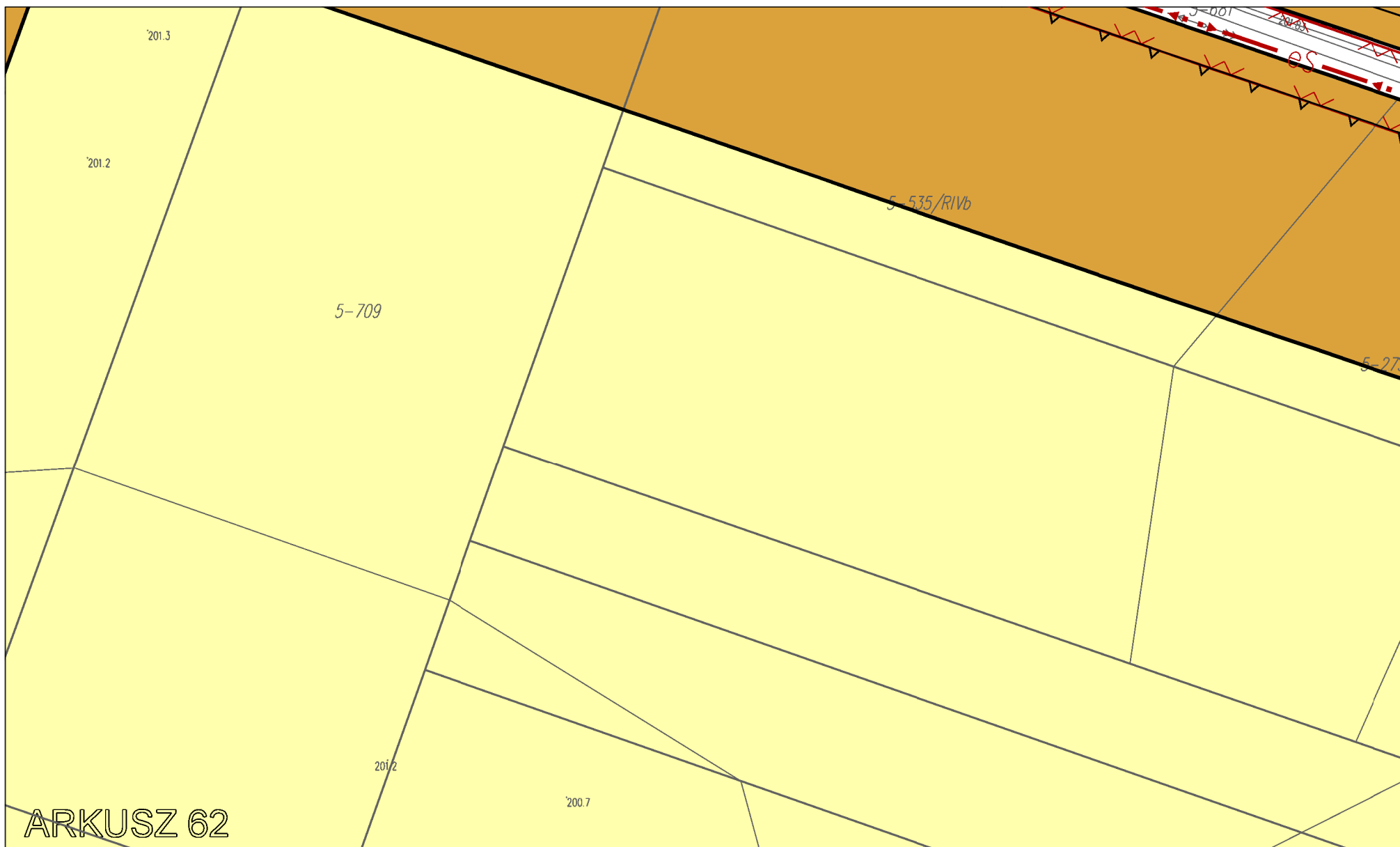
ARKUSZ 59

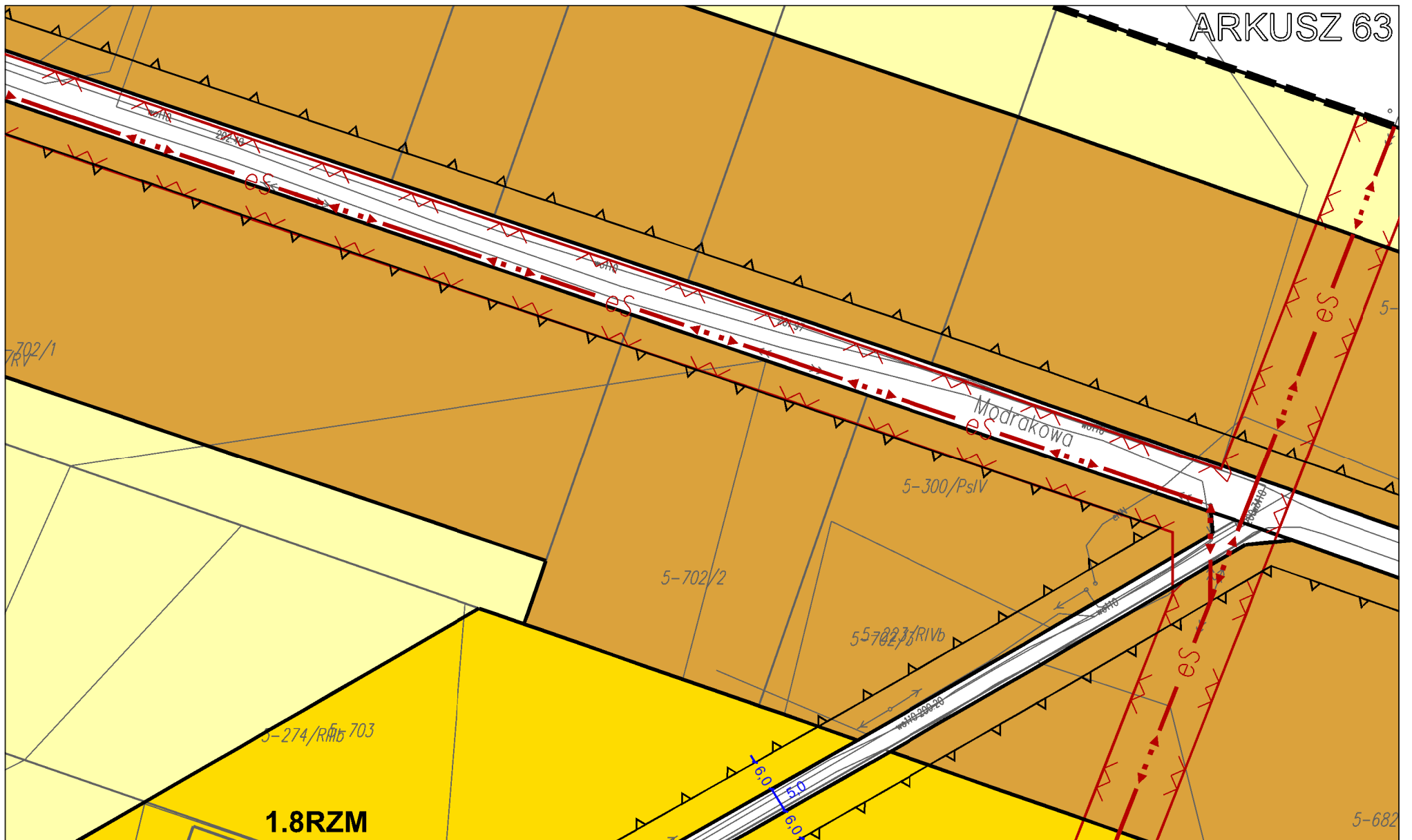


ARKUSZ 60

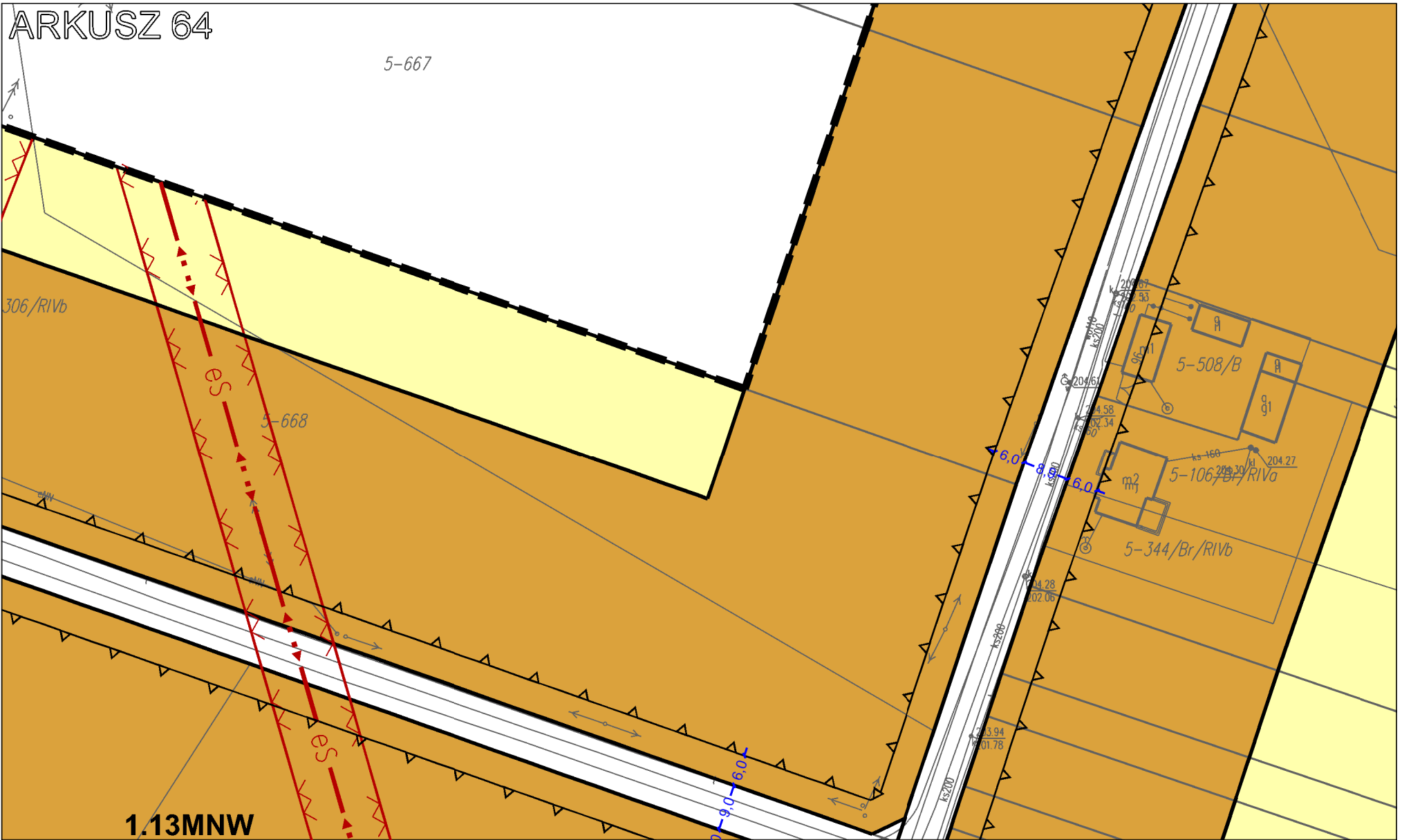


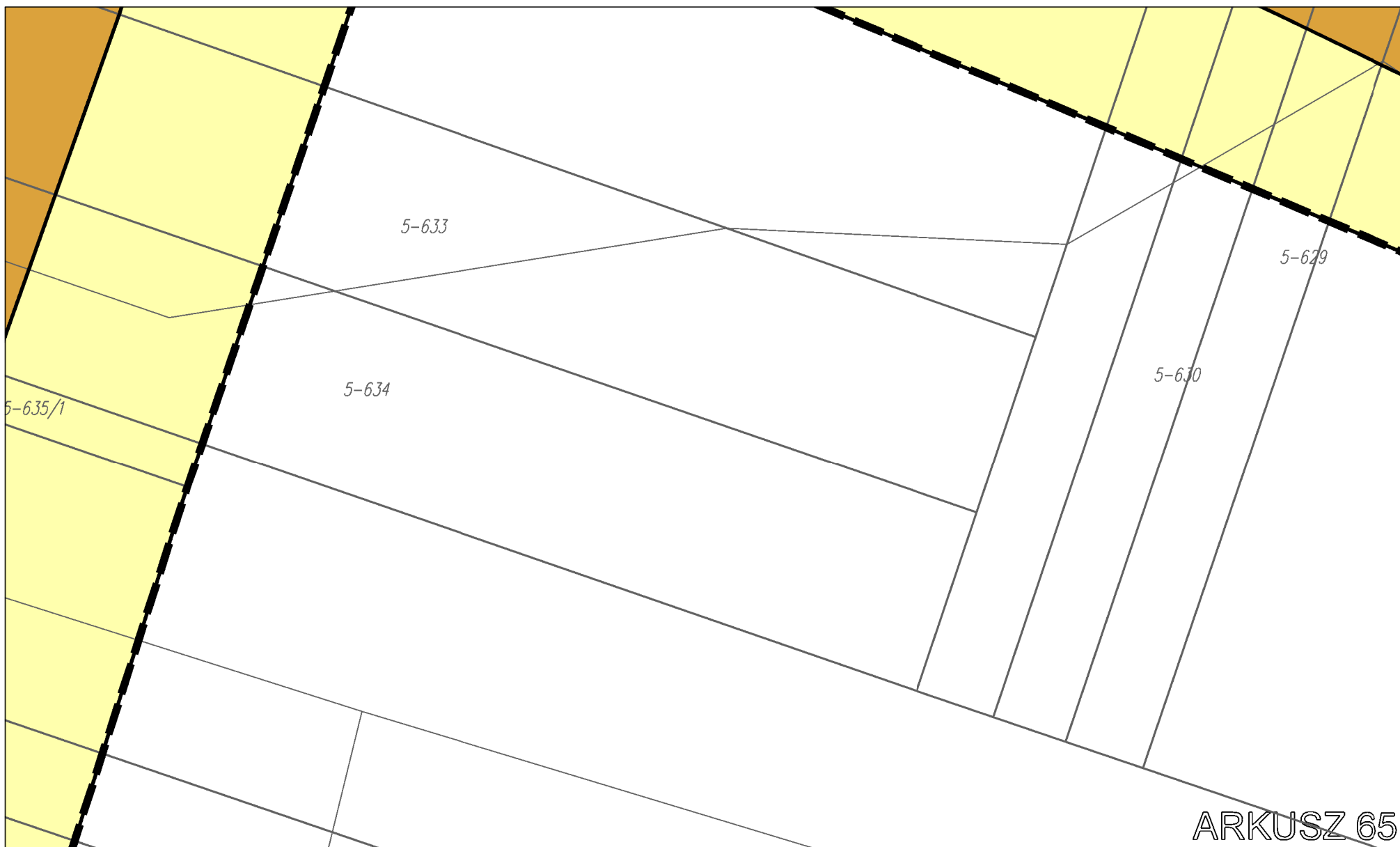


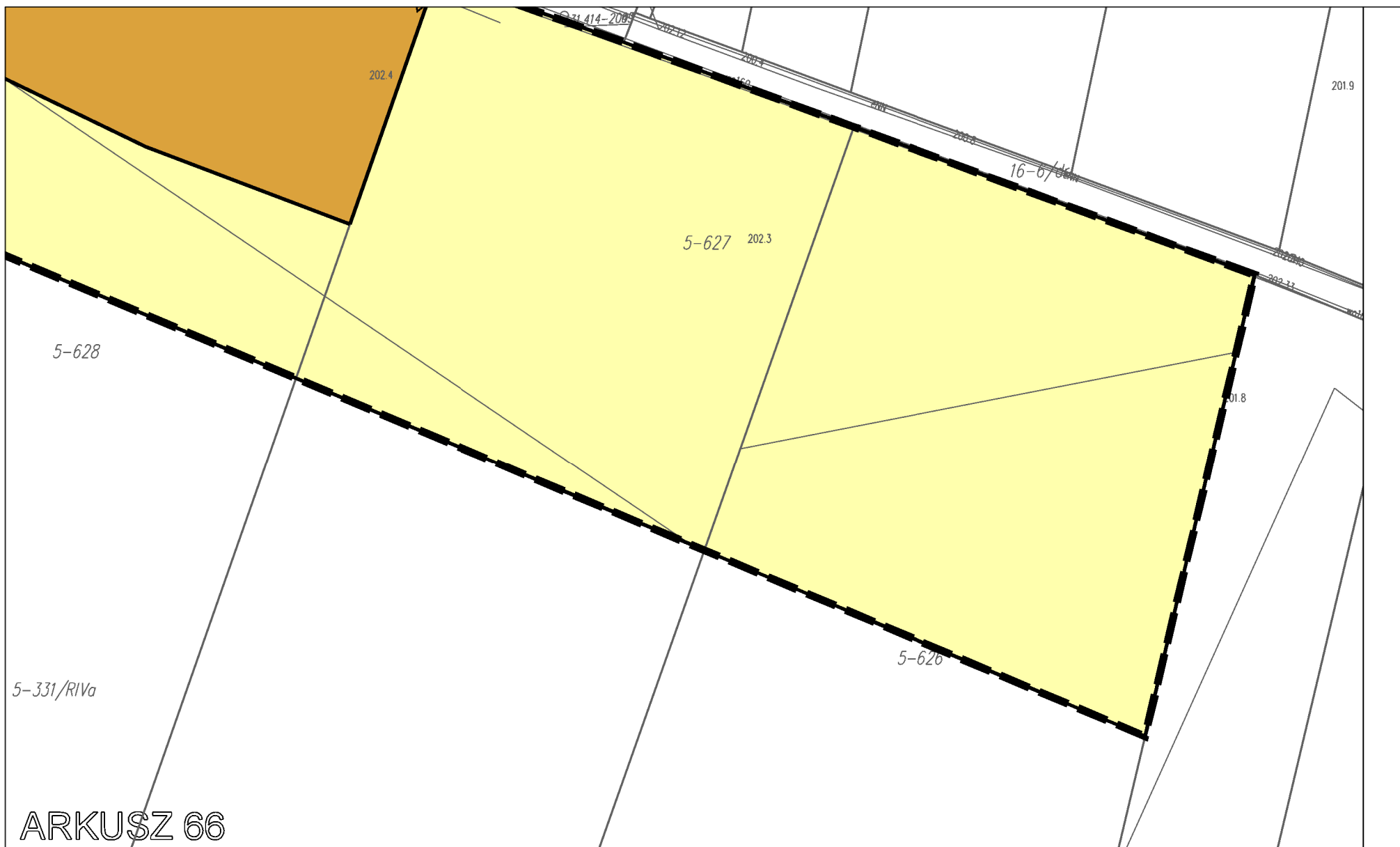


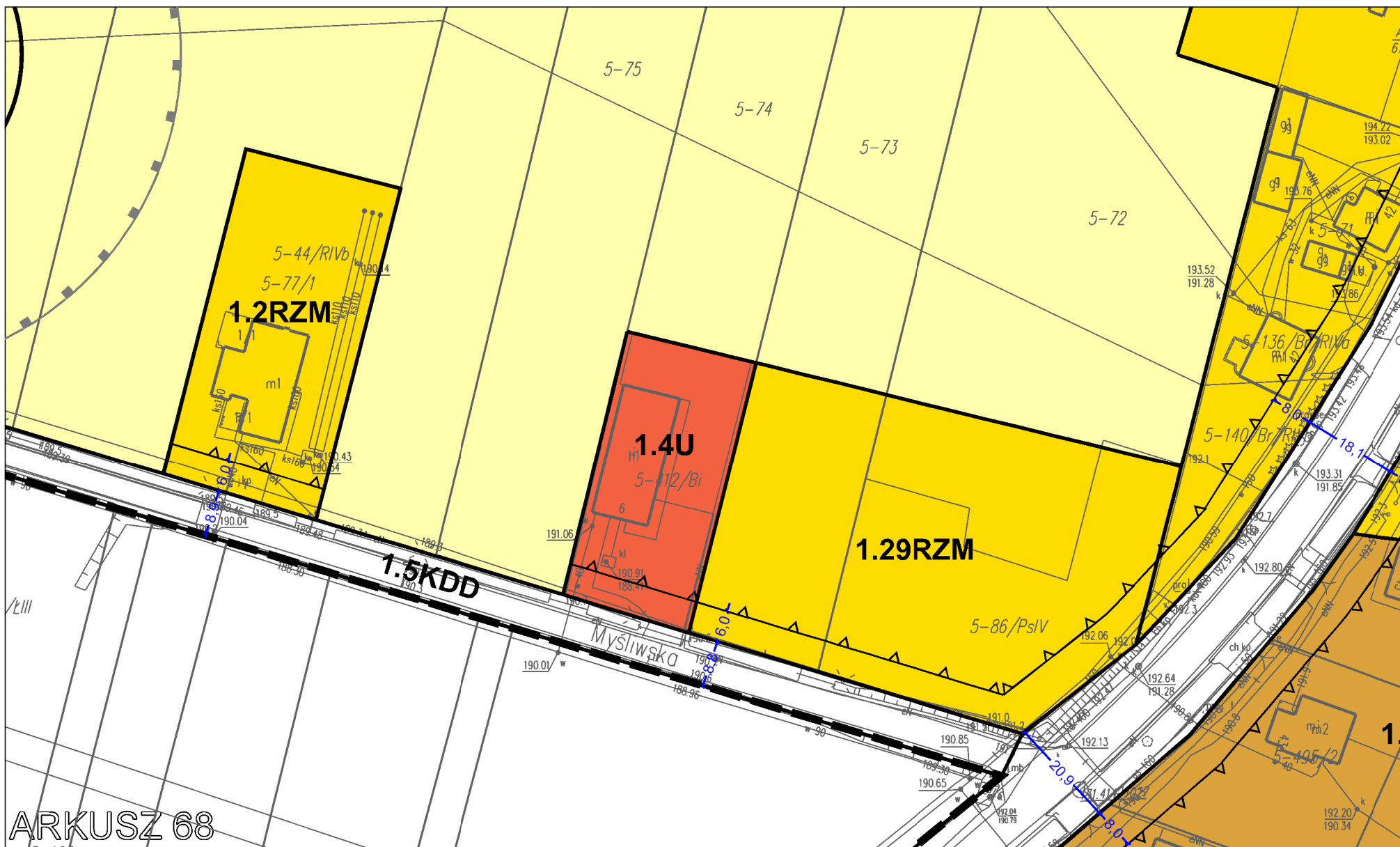


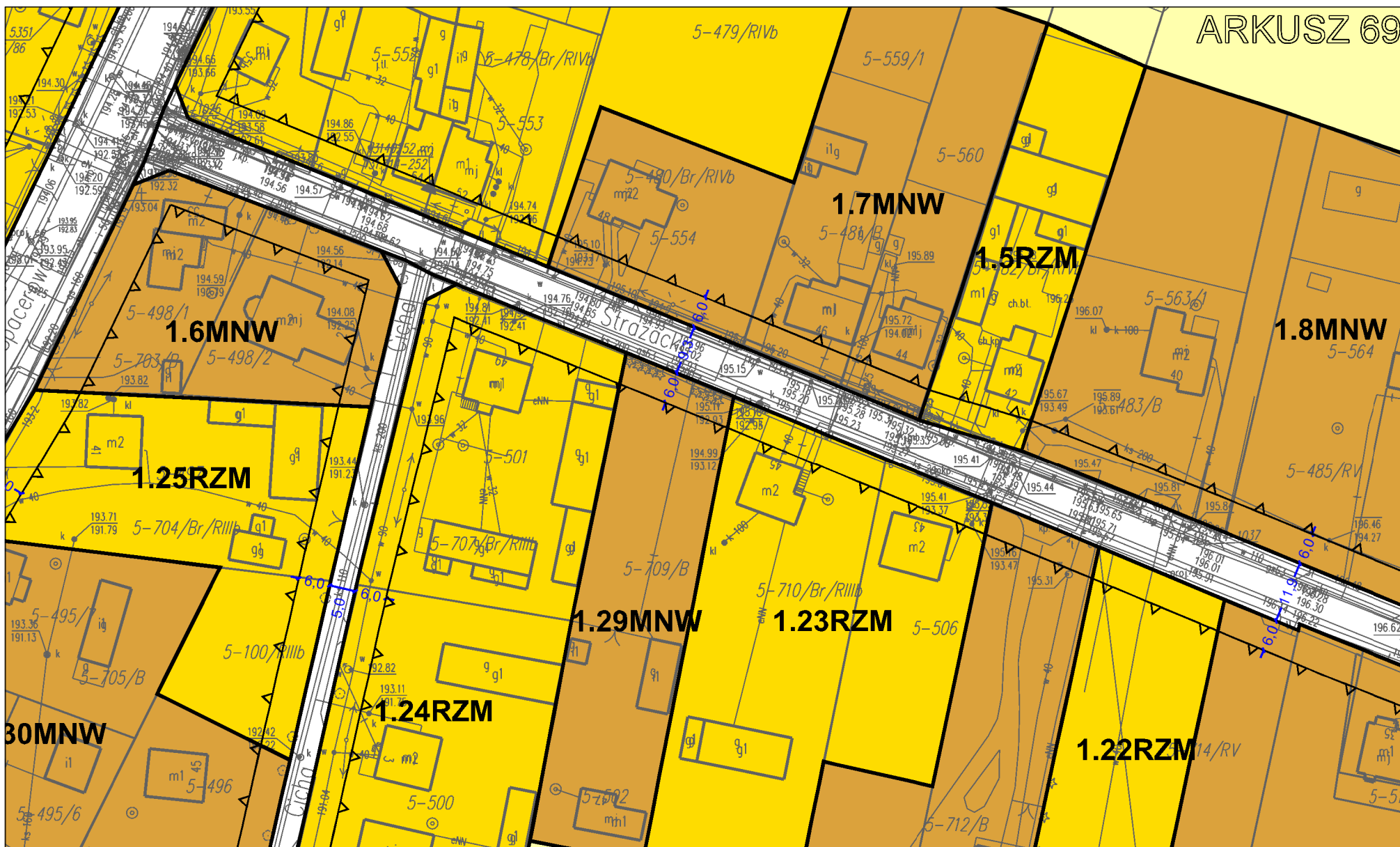
1.8RZM

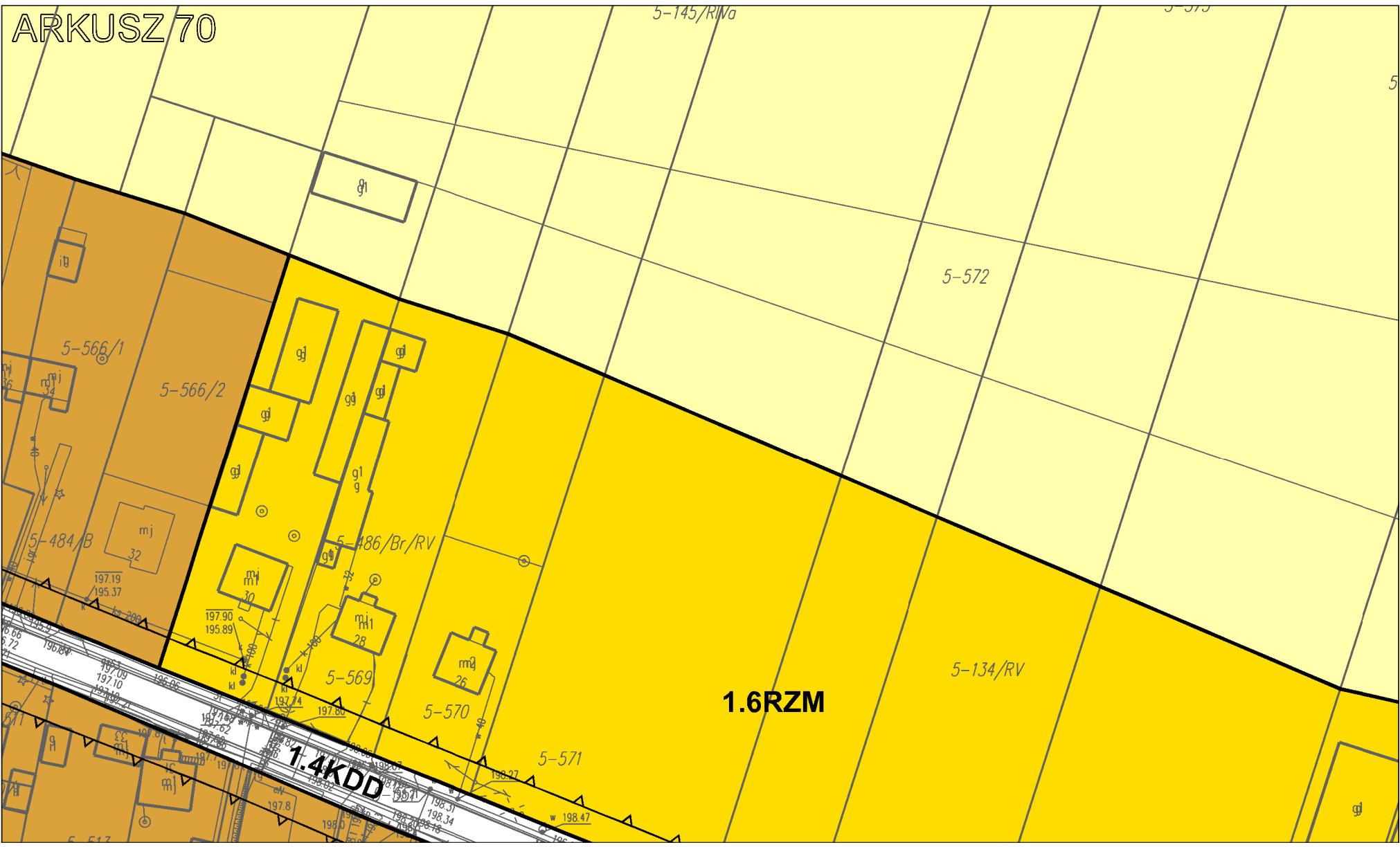






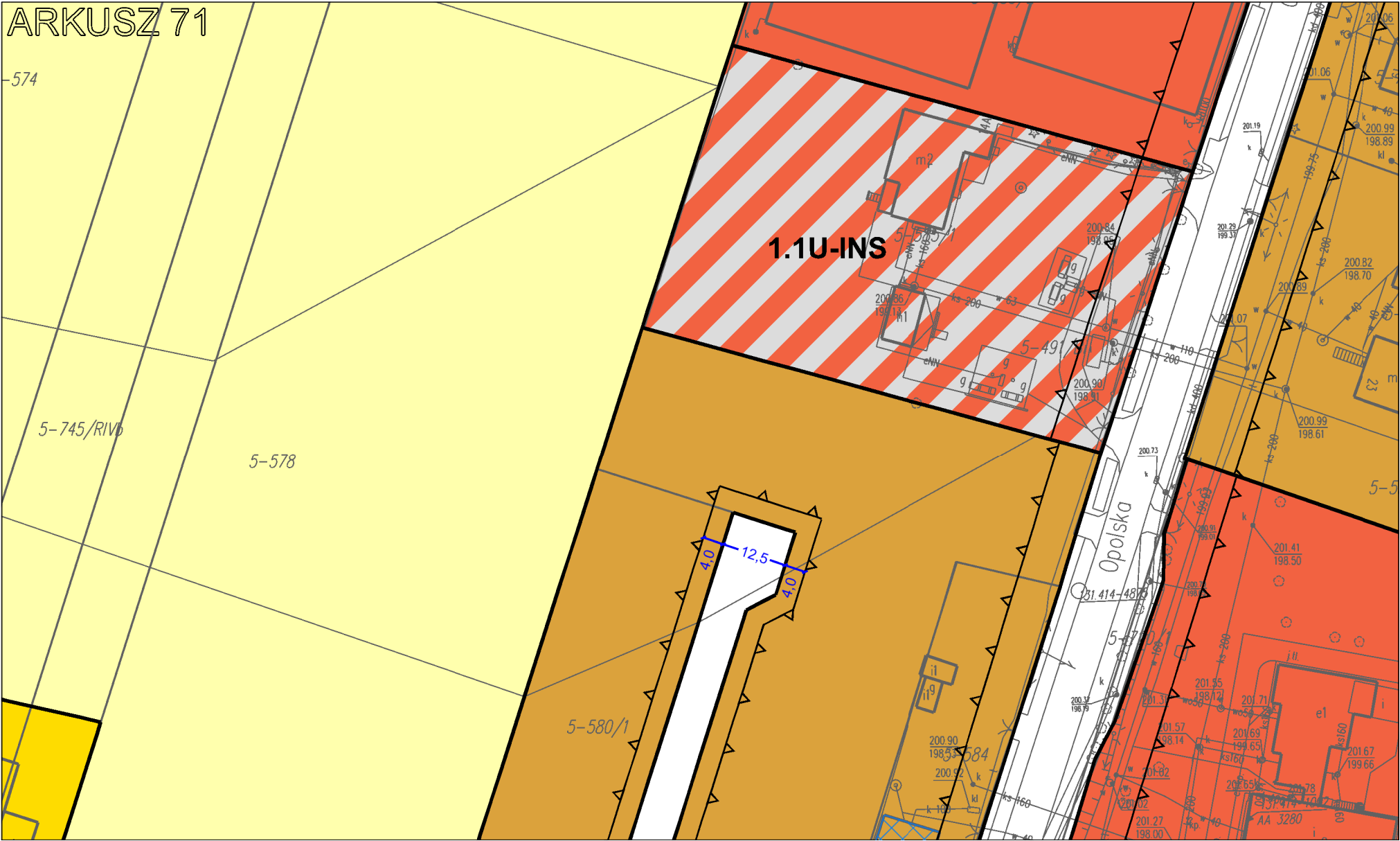


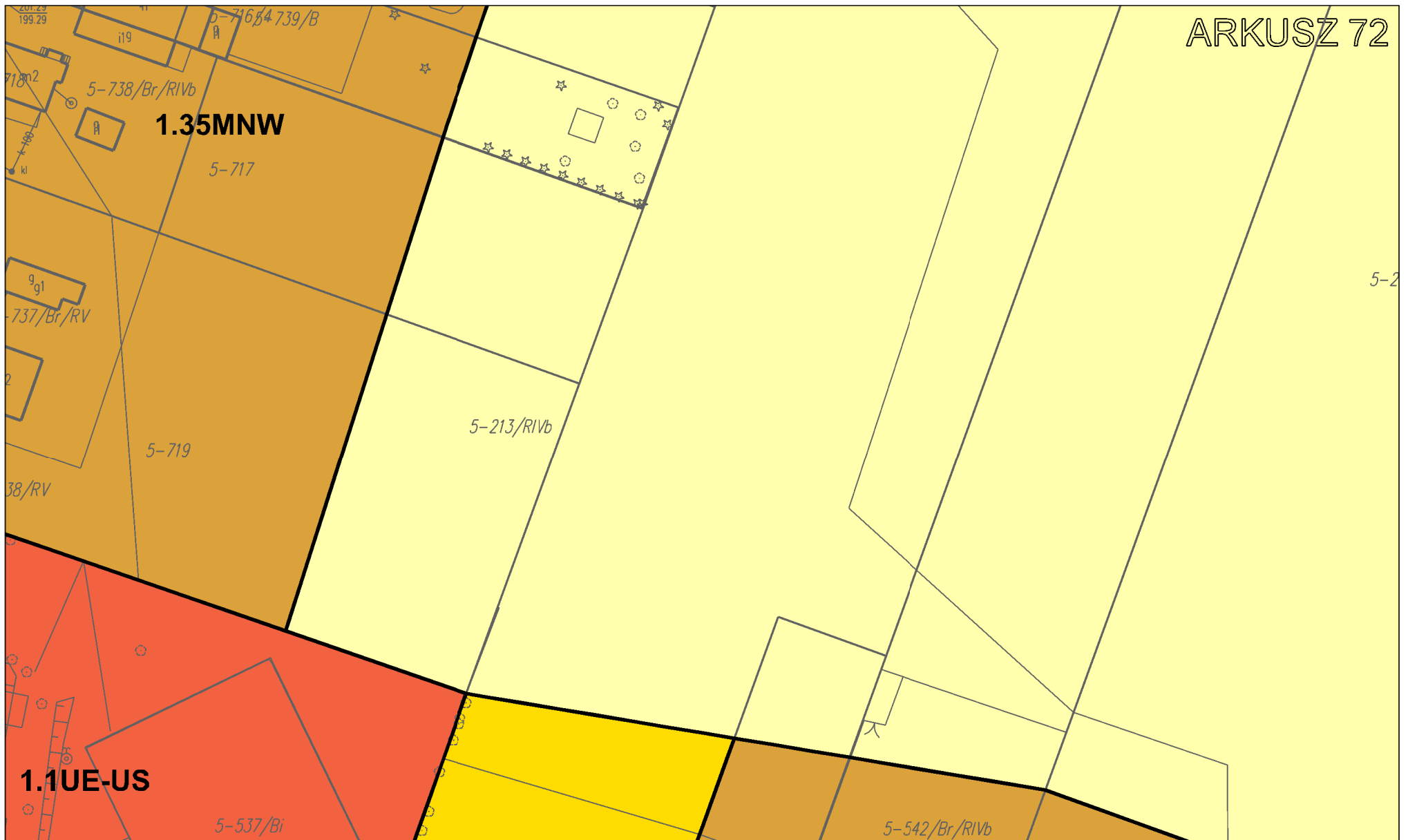




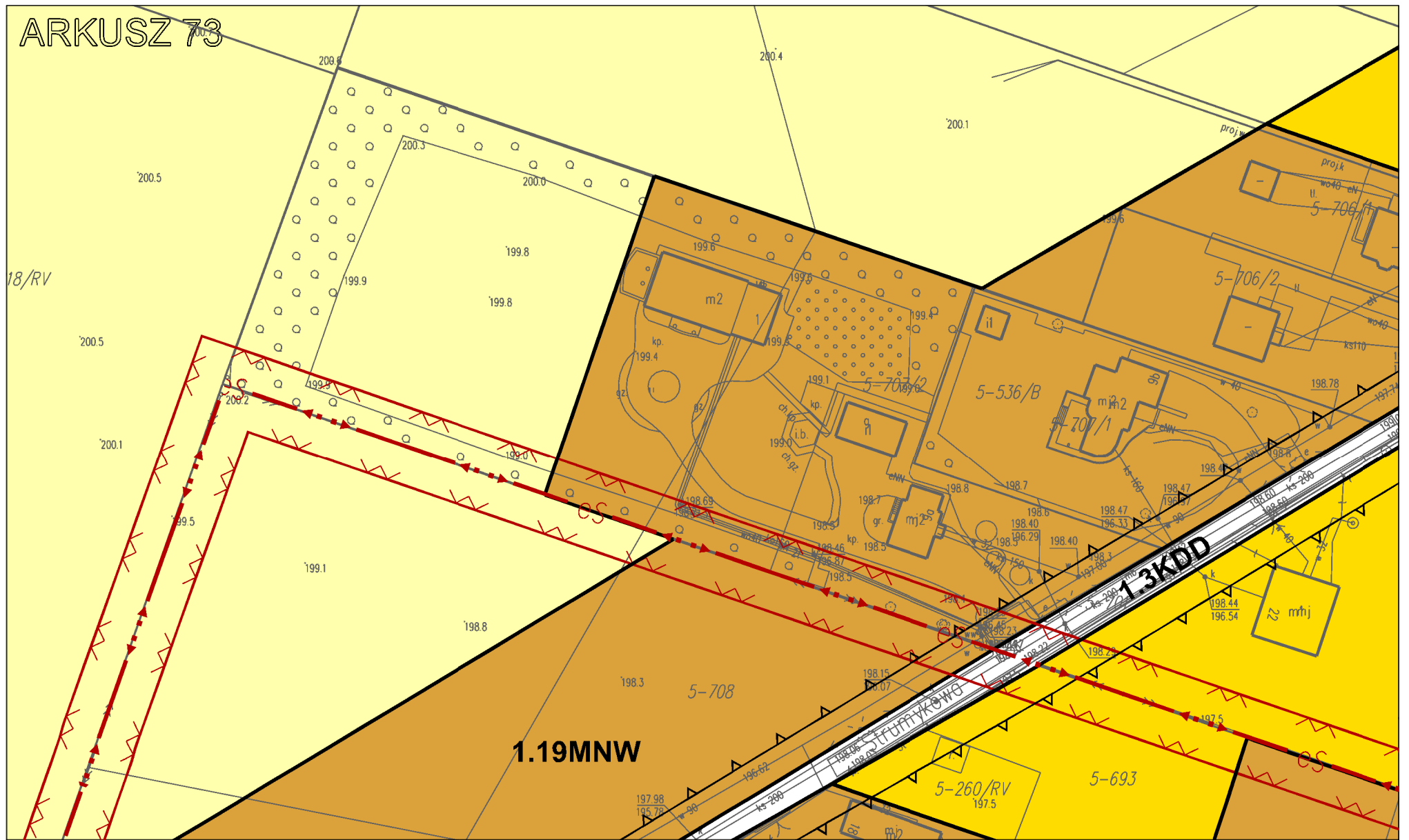
ARKUSZ 71

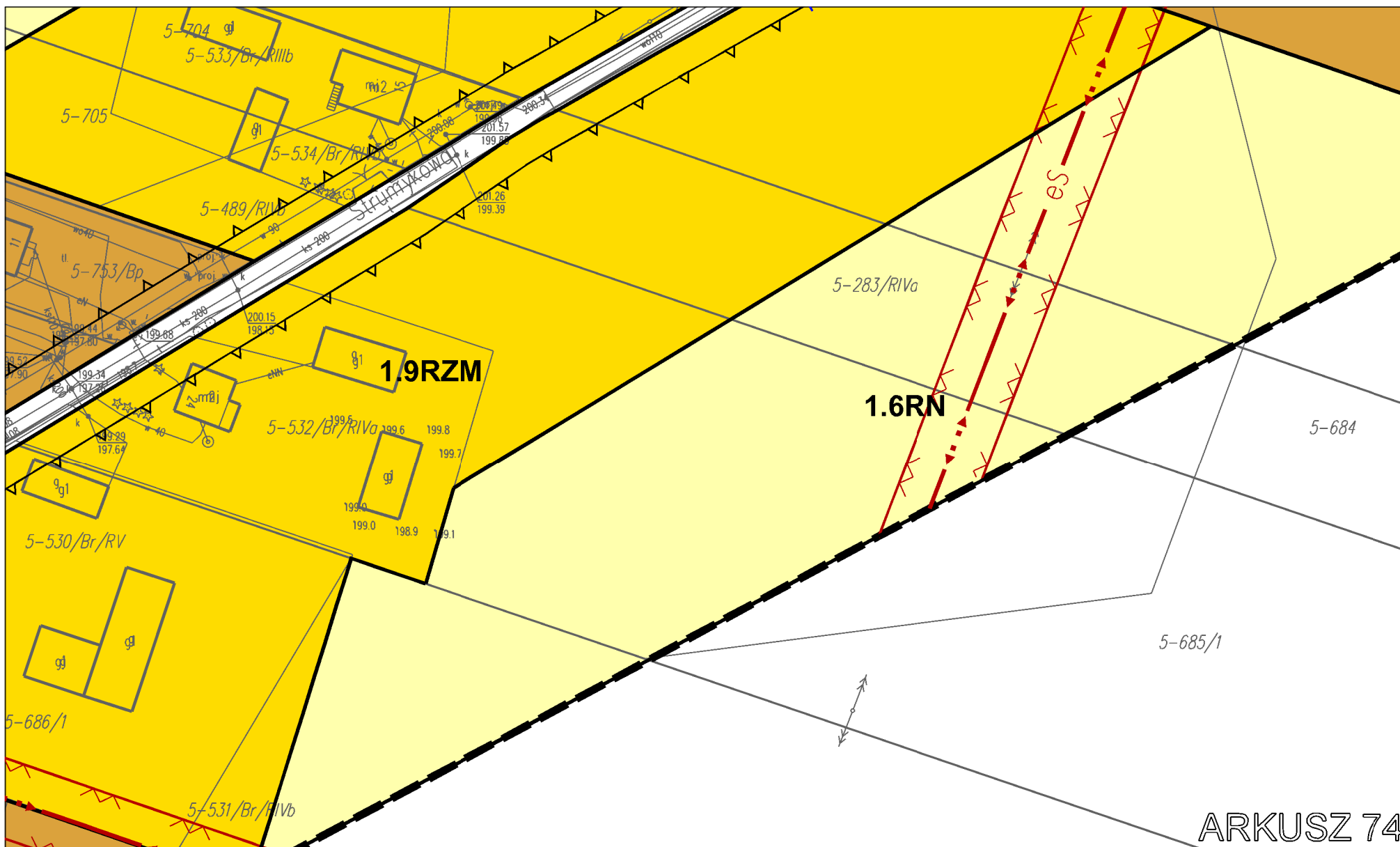
-574

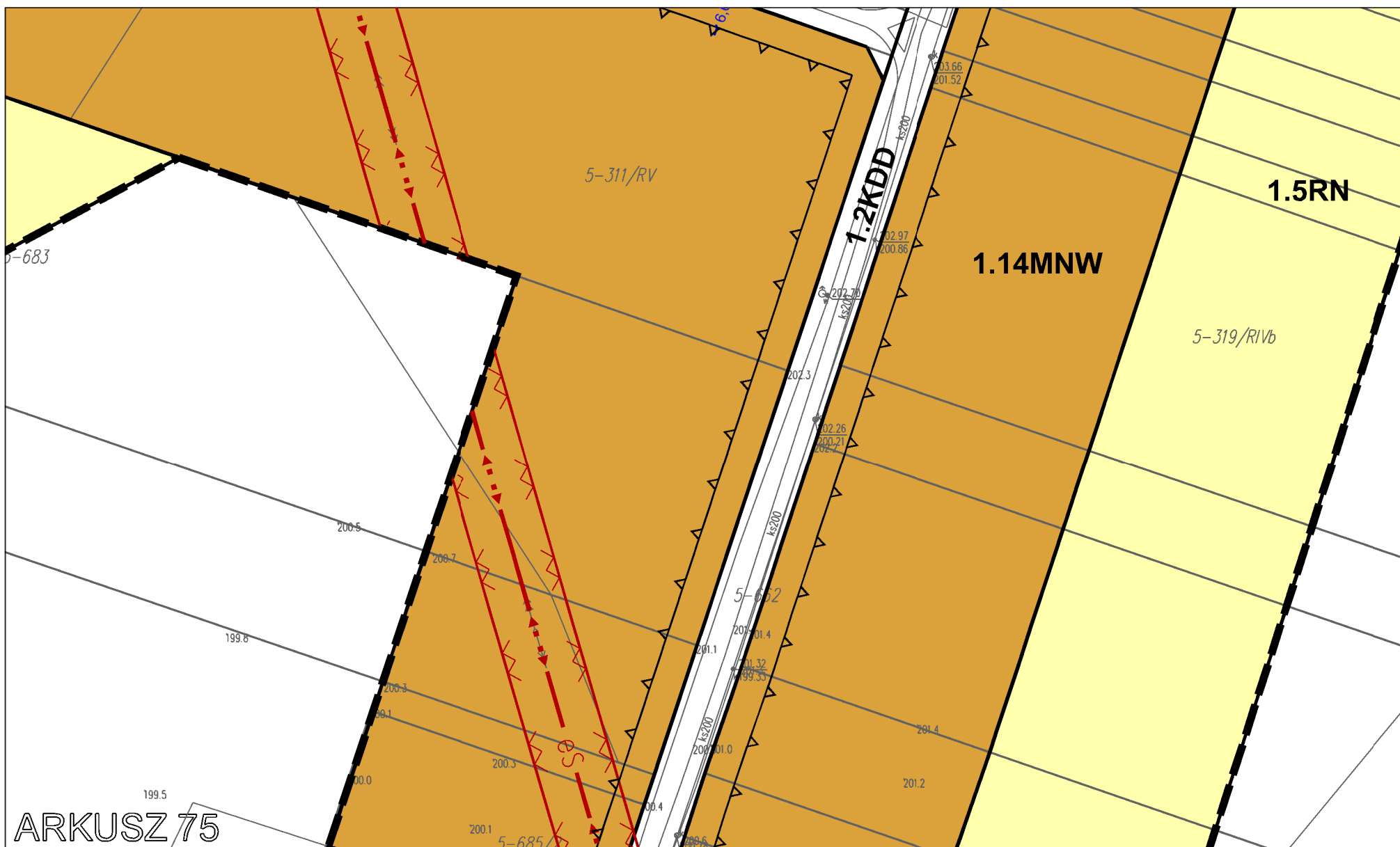


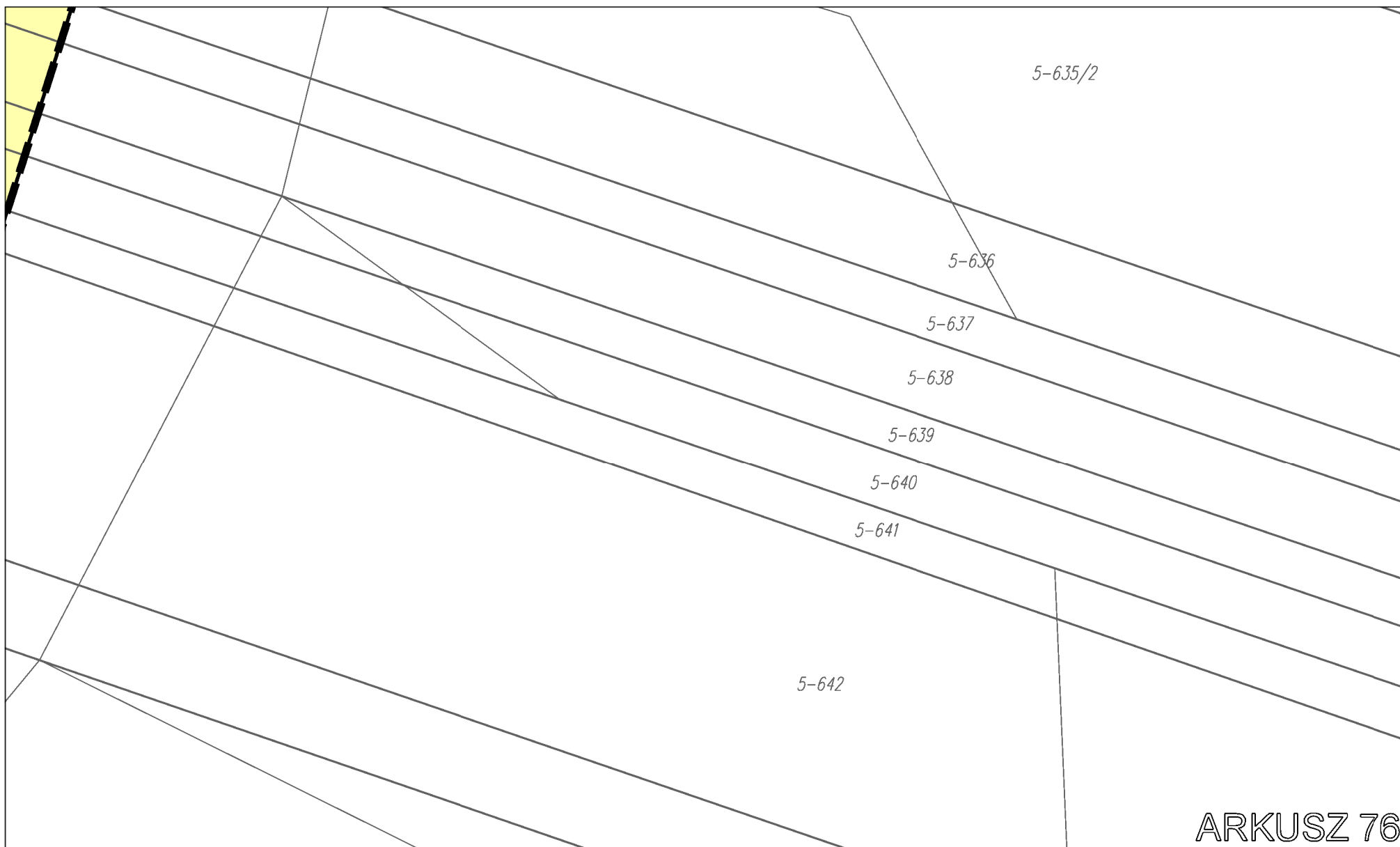


ARKUSZ 73



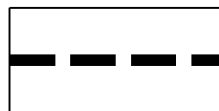




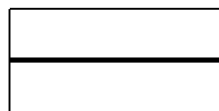


LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



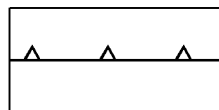
granica obszaru objętego planem miejscowym



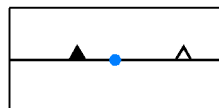
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



obowiązująca linia zabudowy



nieprzekraczalna linia zabudowy



miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

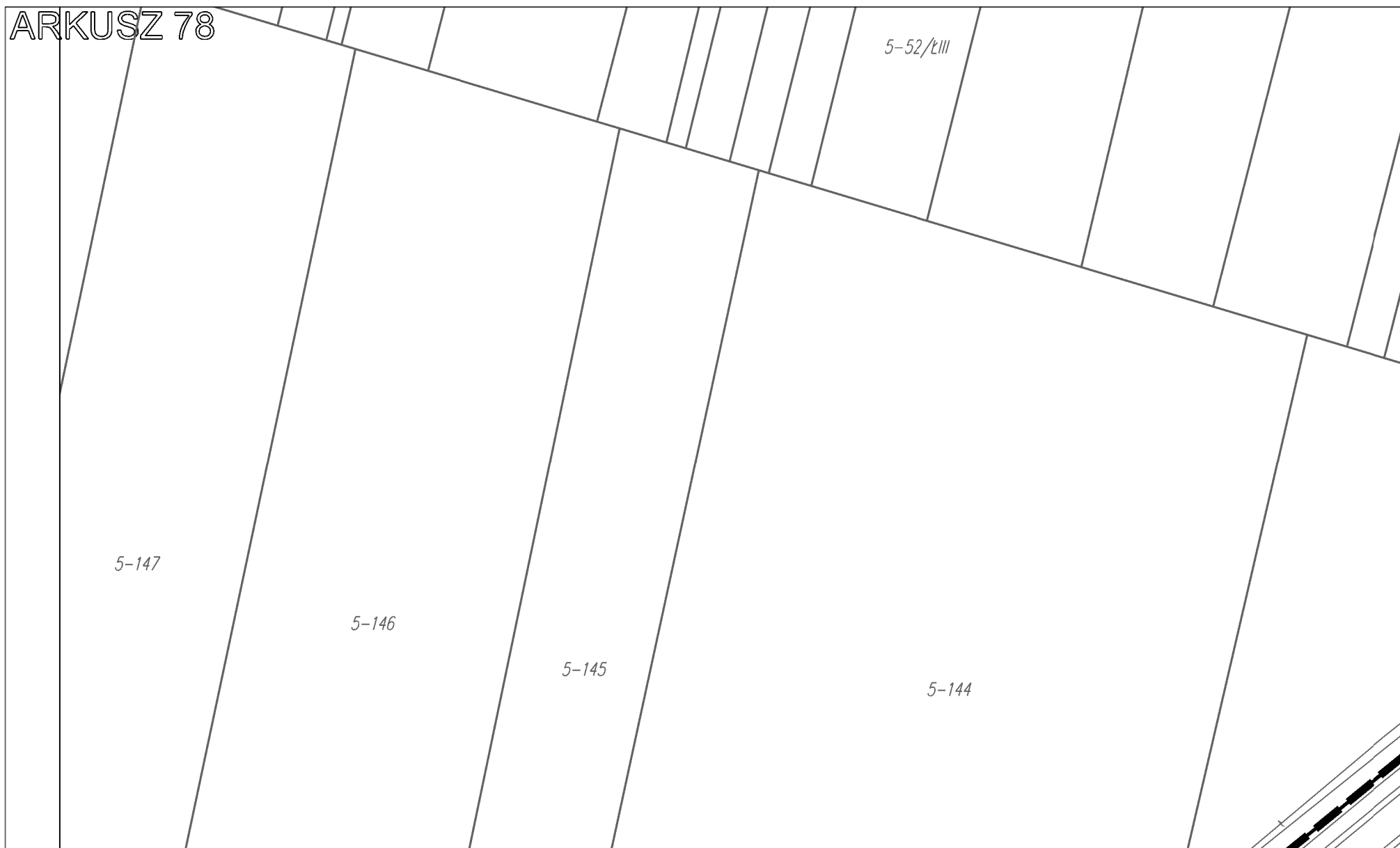
MNW

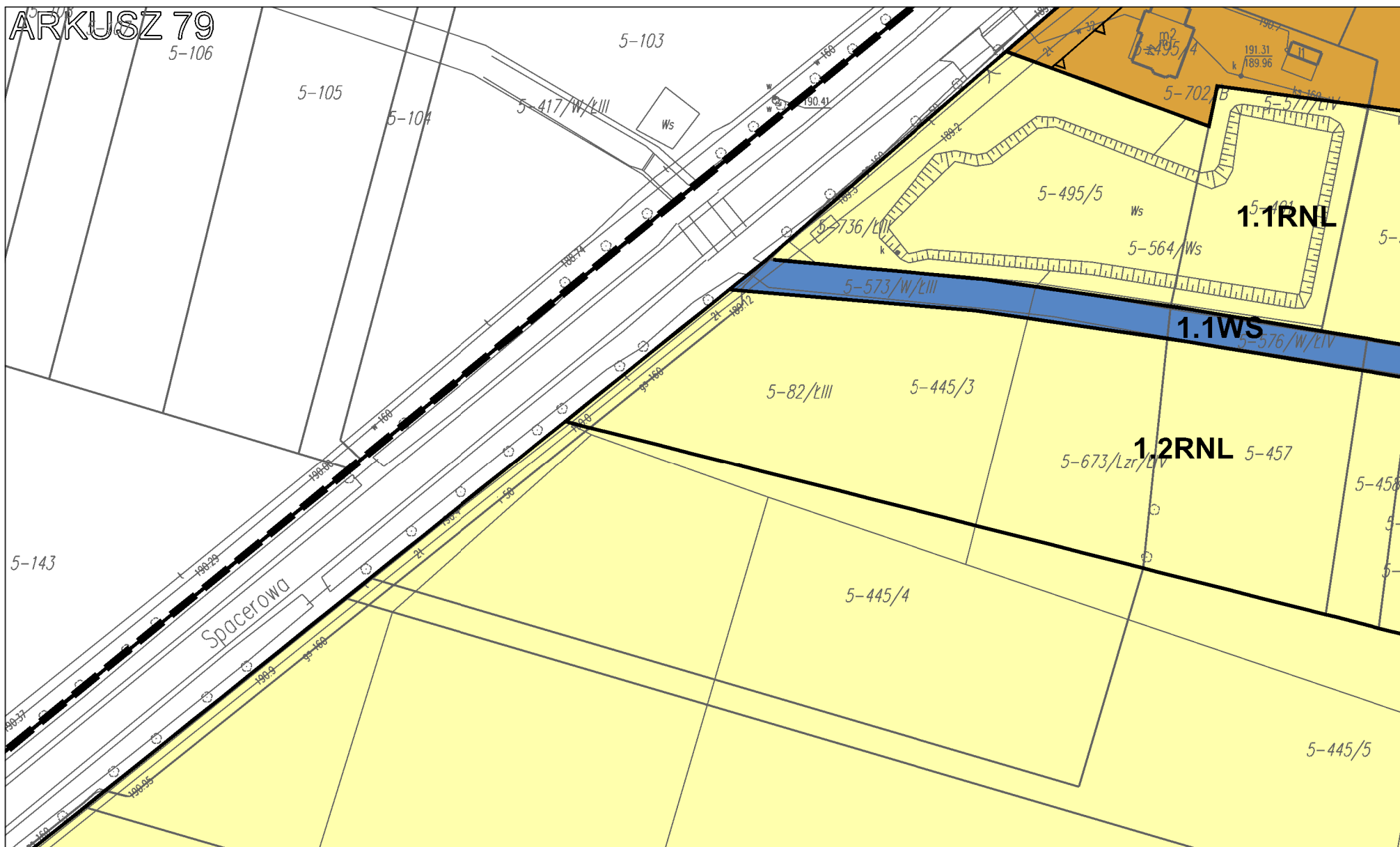
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

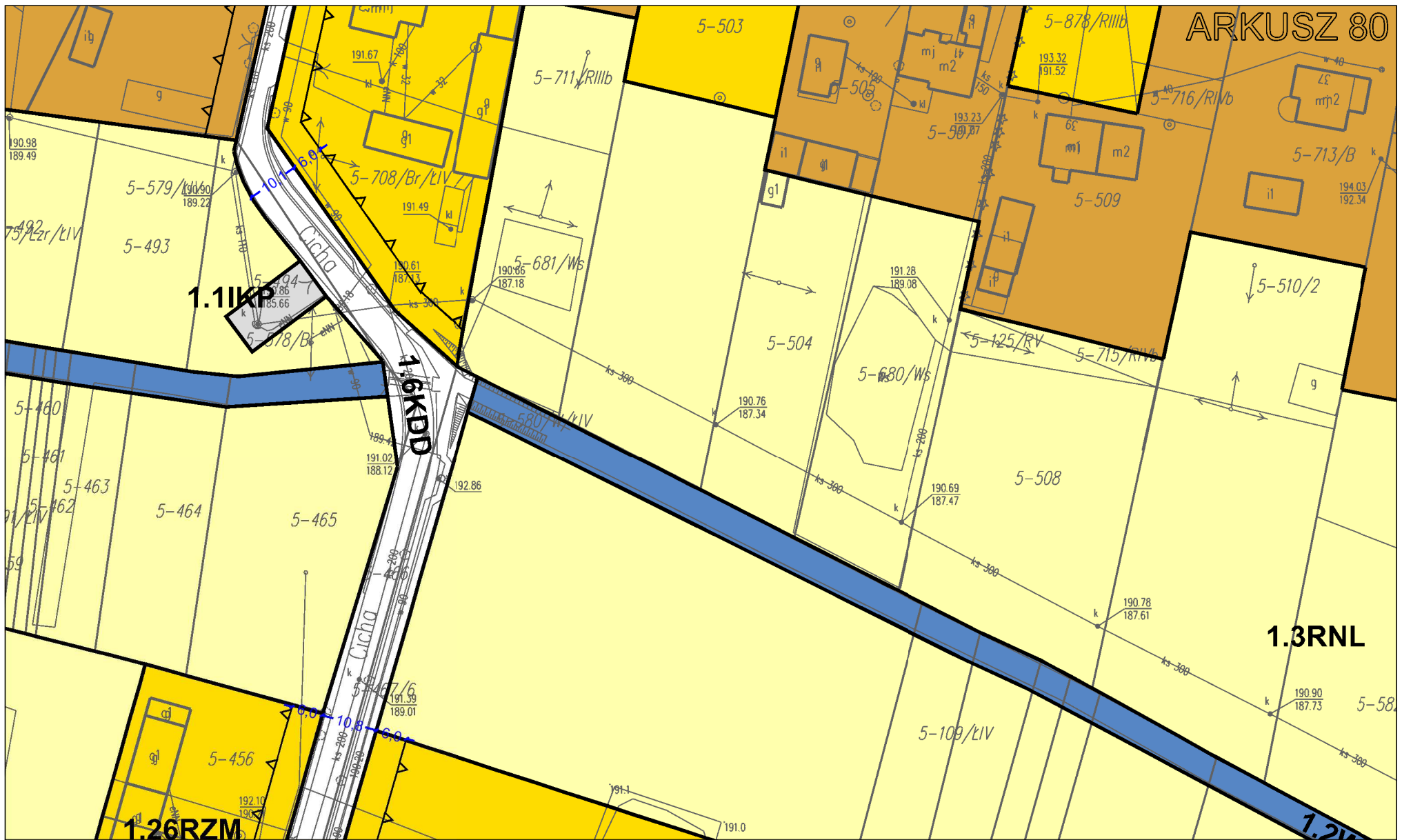
16-19

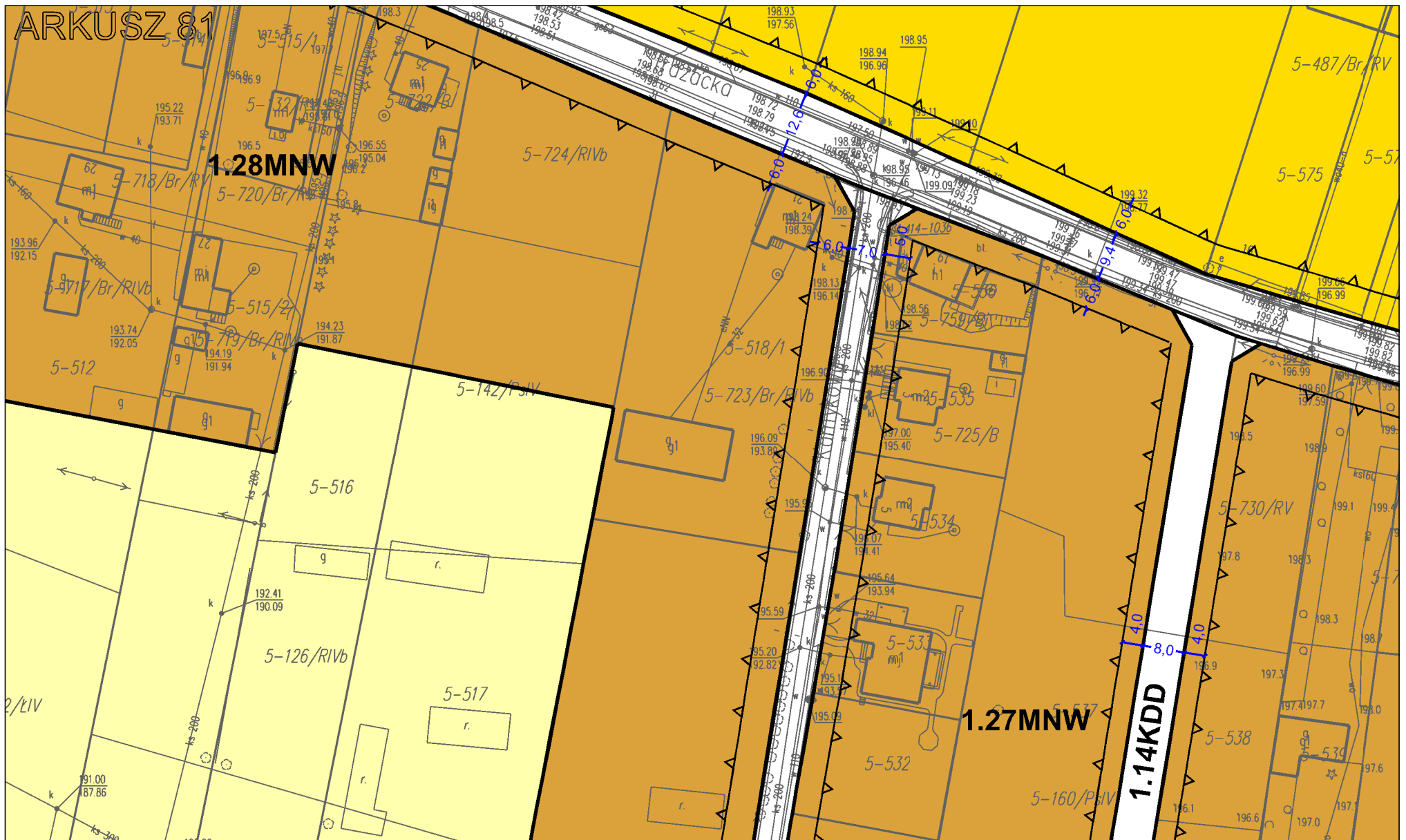
ARKUSZ 77

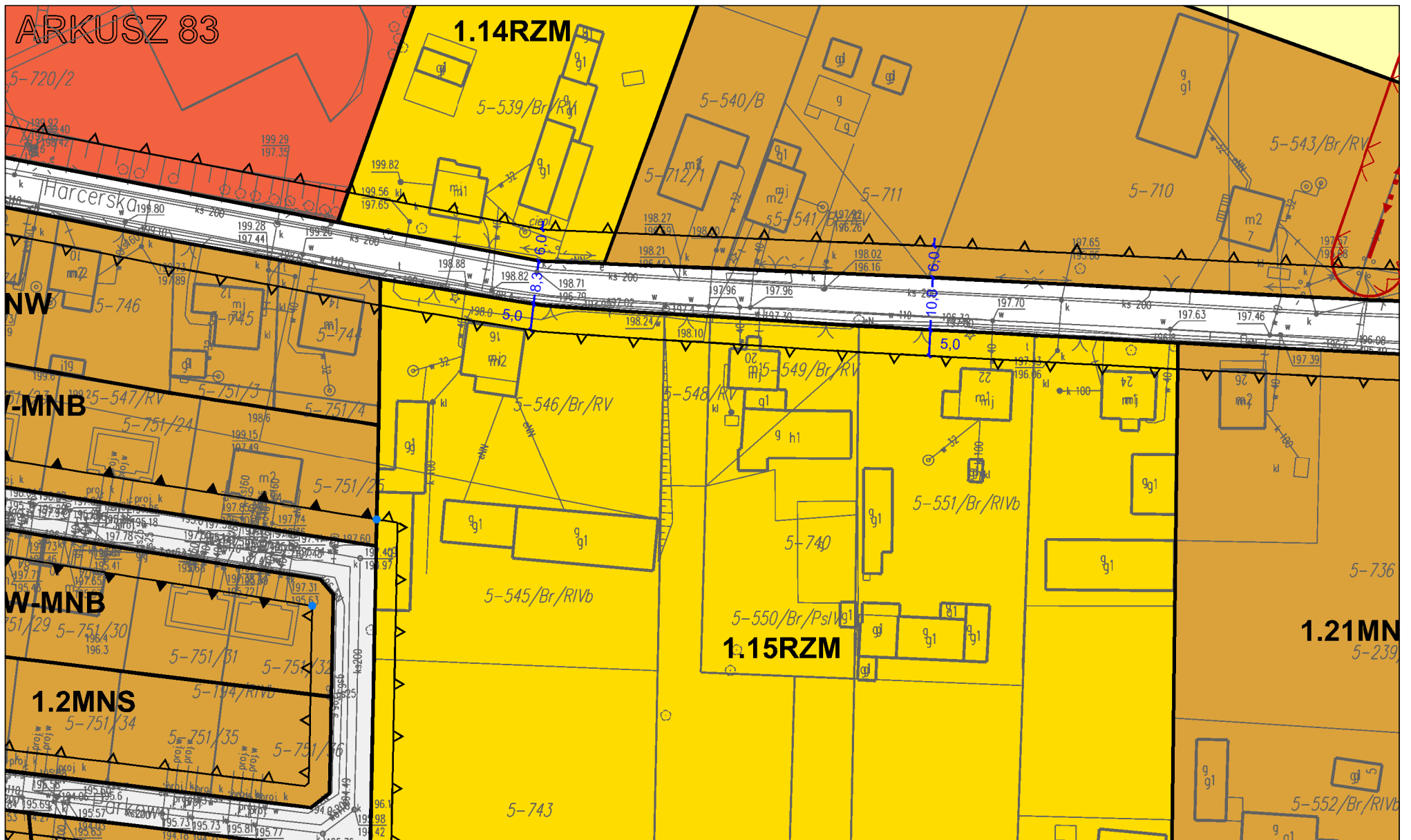
ARKUSZ 78

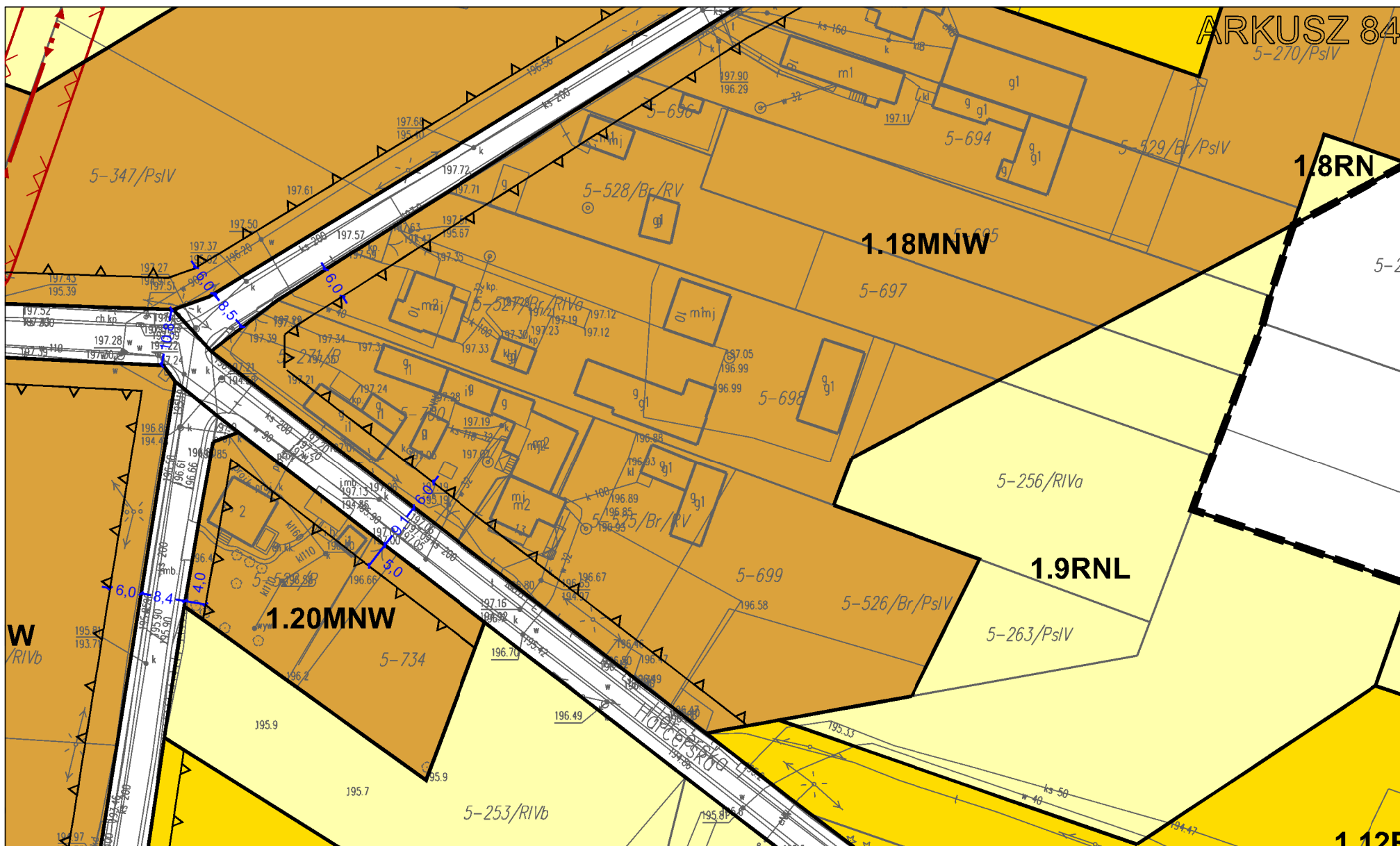


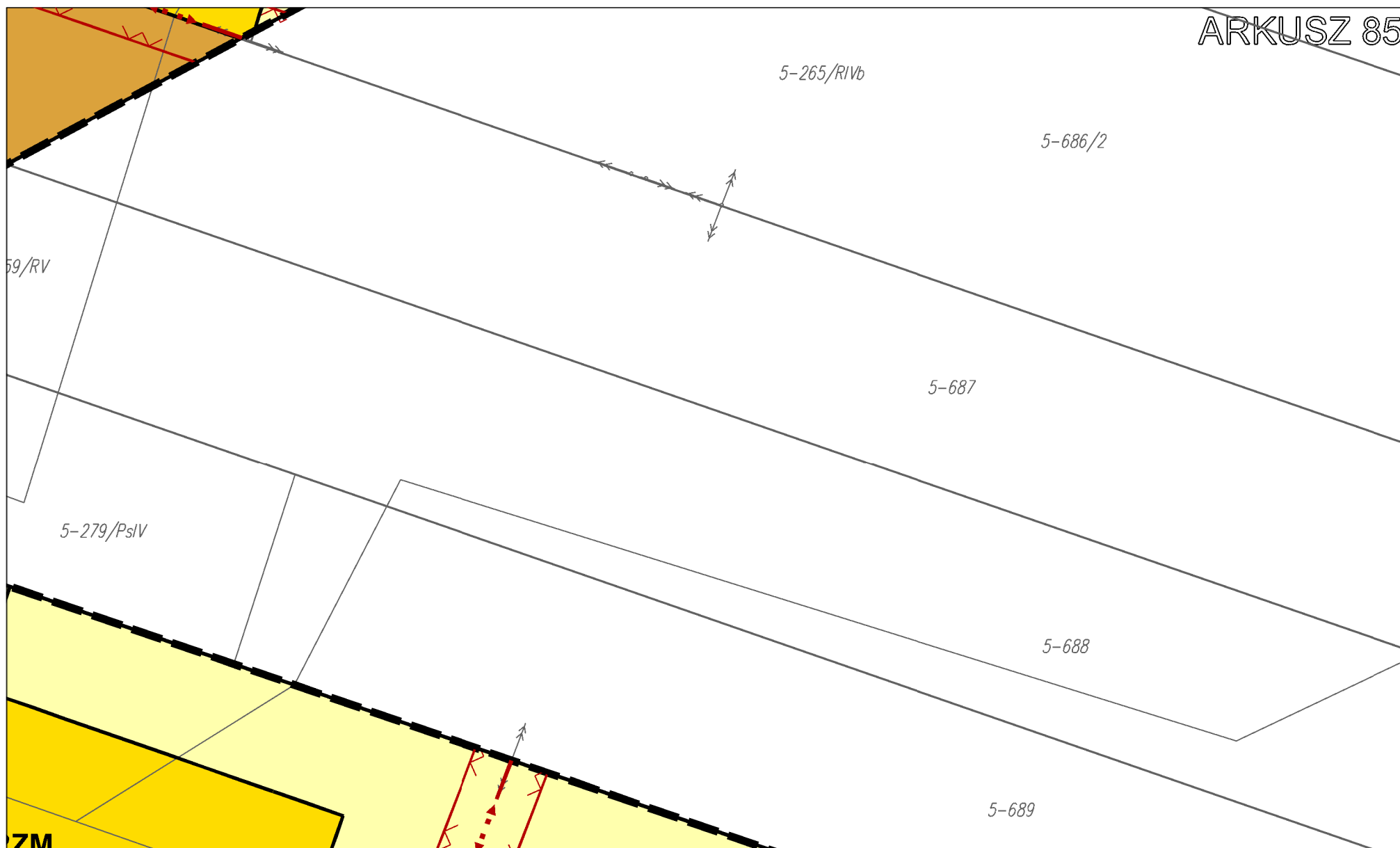


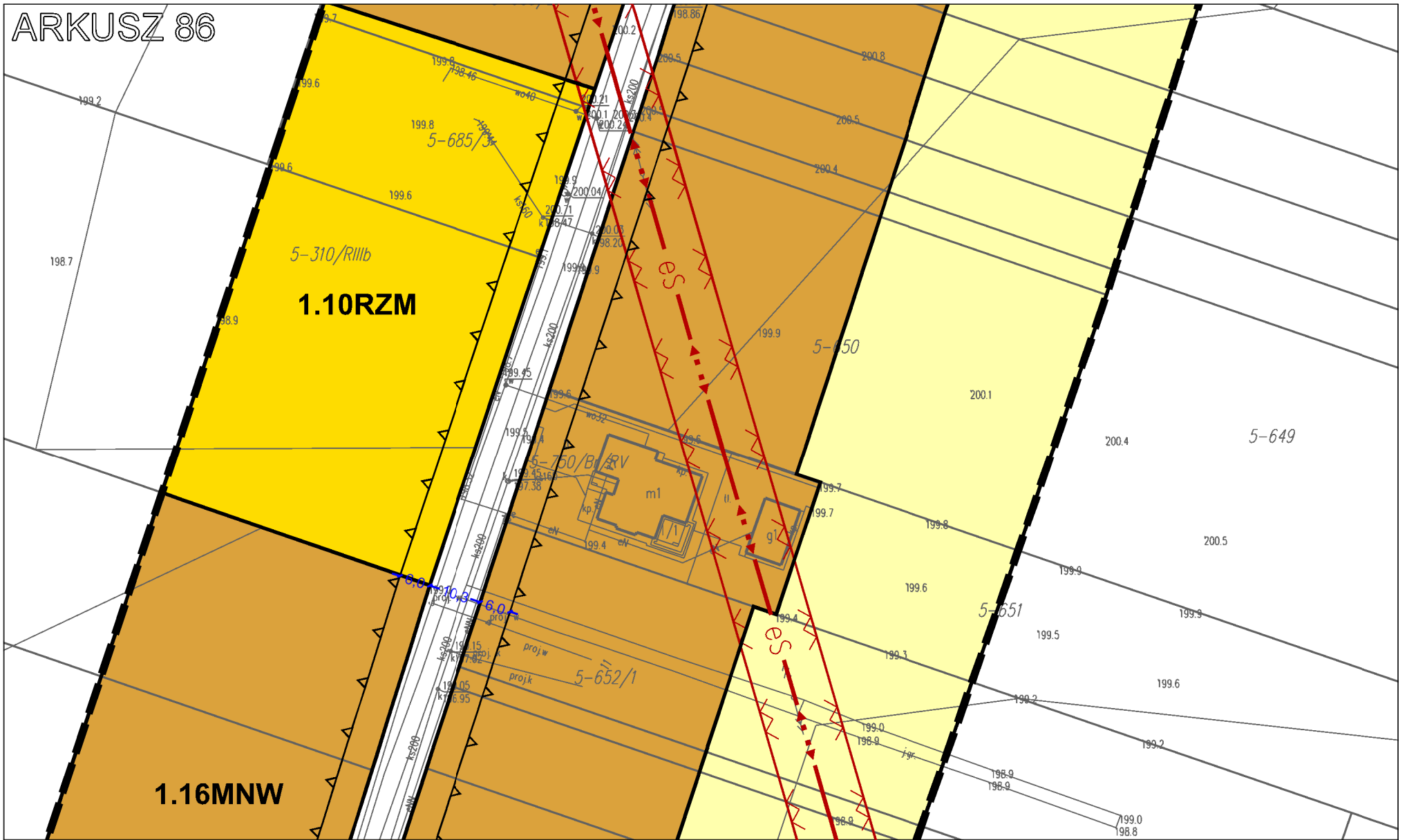


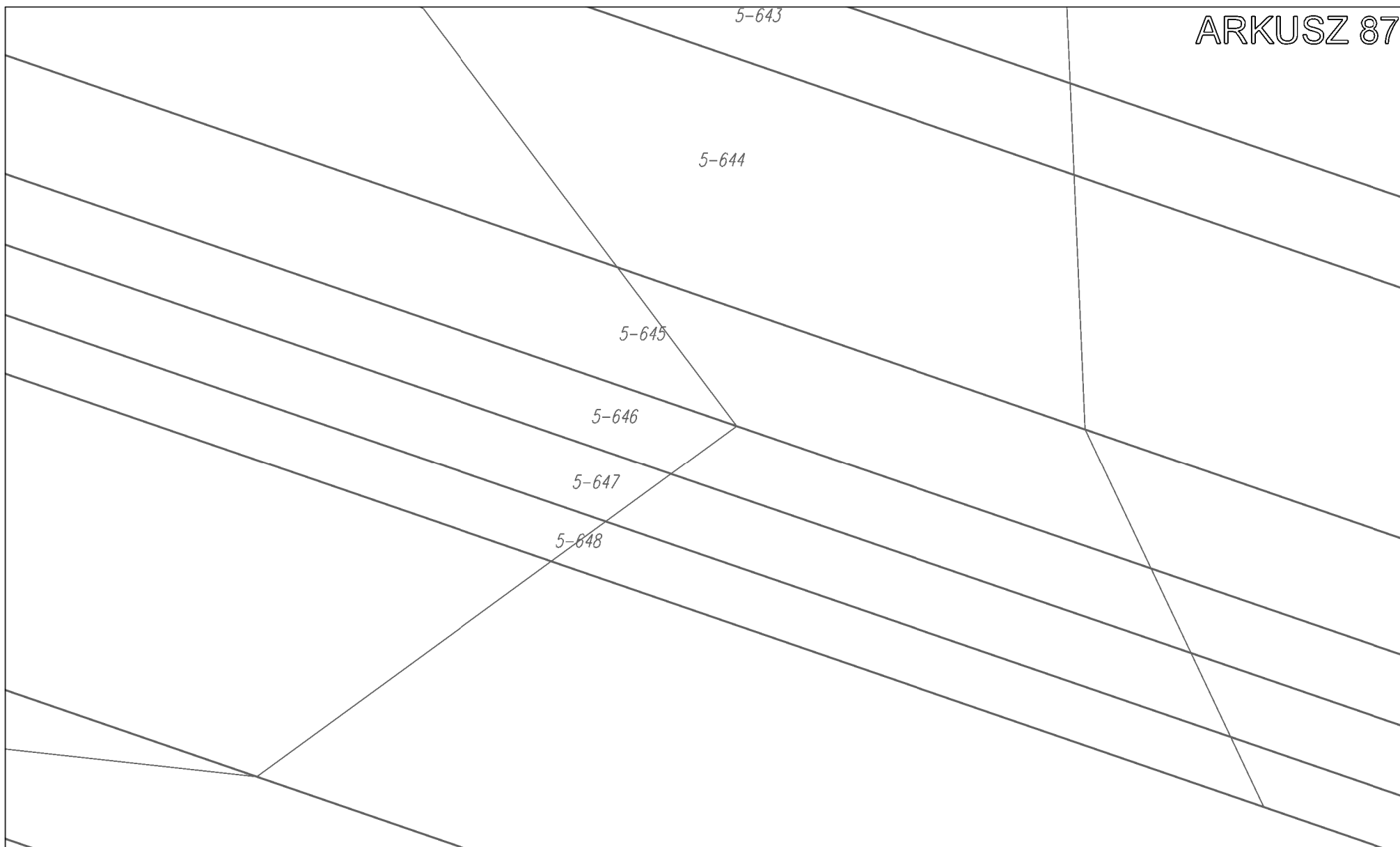








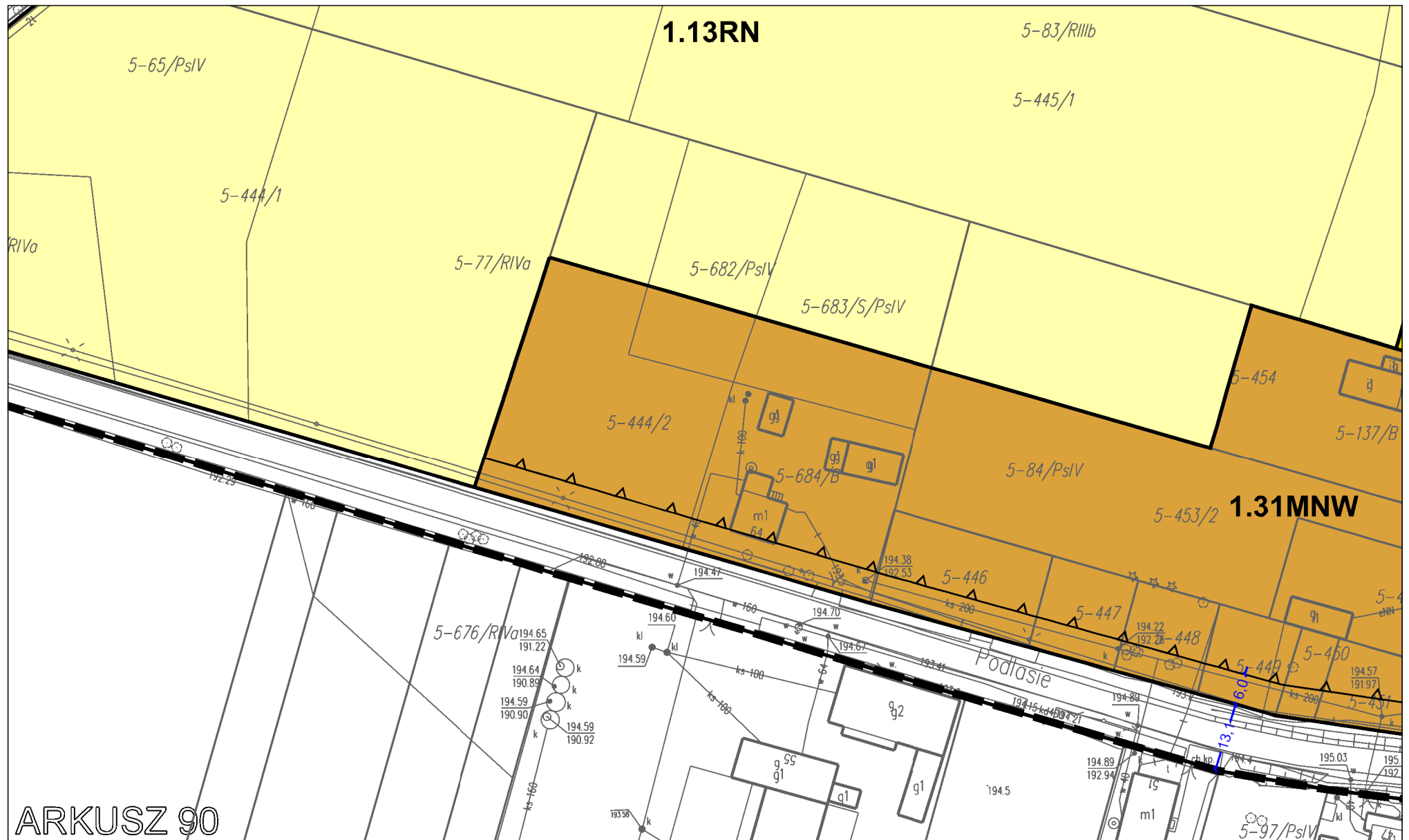




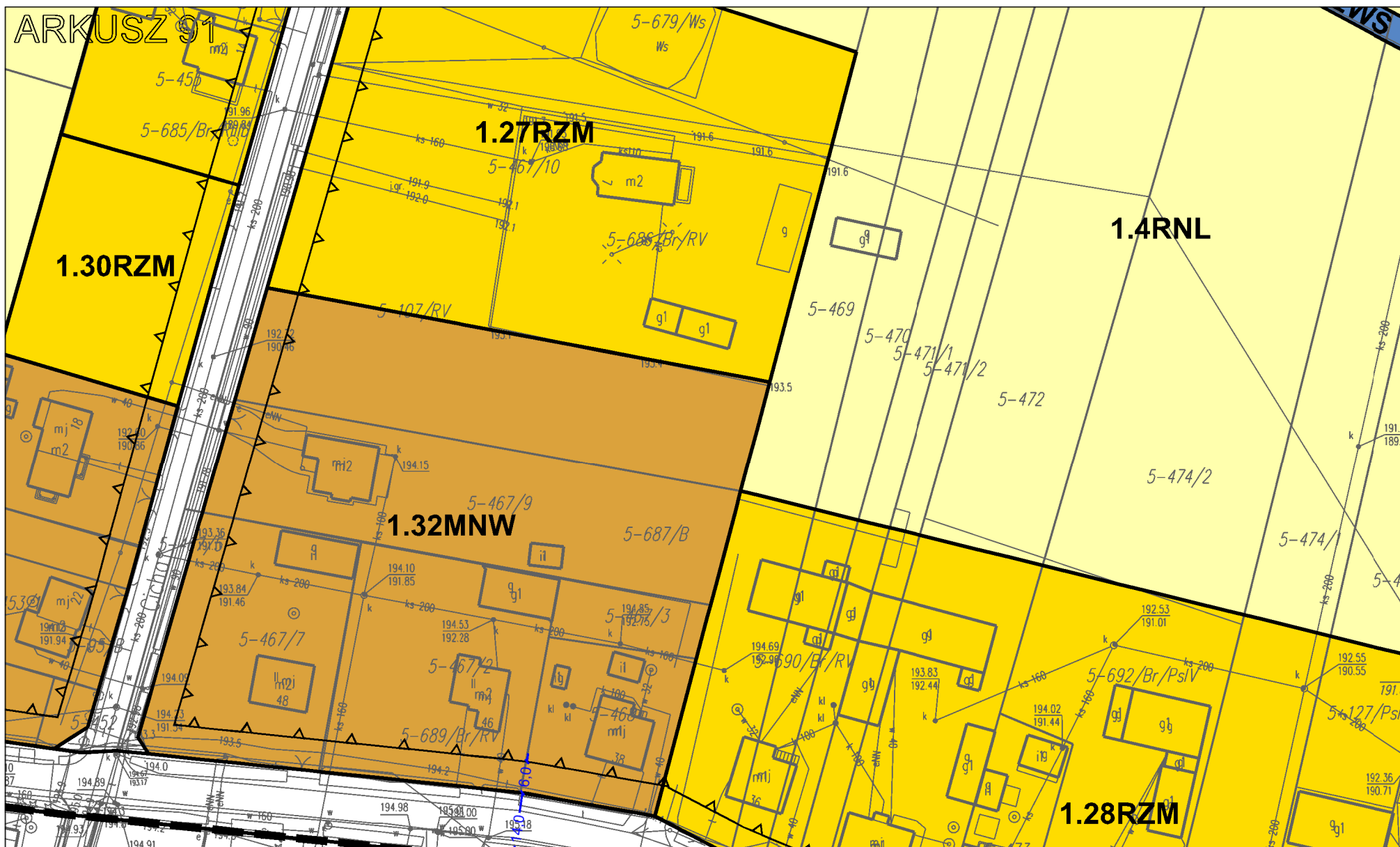
	MNW-MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
	MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	U	teren usług
	U-INS	teren usług lub stacji paliw płynnych
	UE-US	teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
	UK-UB	teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
	UR	teren usług kultu religijnego
	KDG	teren drogi głównej

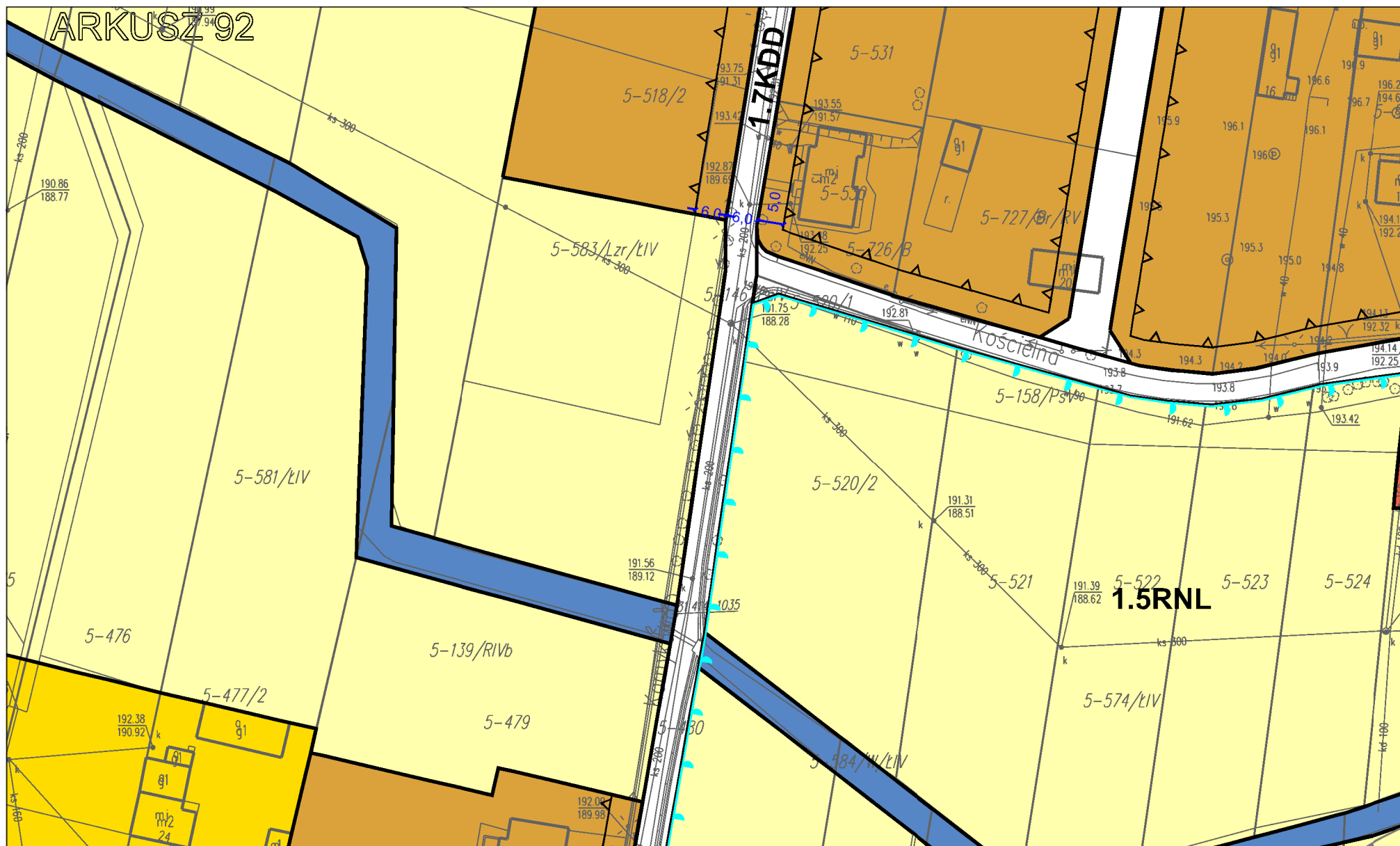
ARKUSZ 89

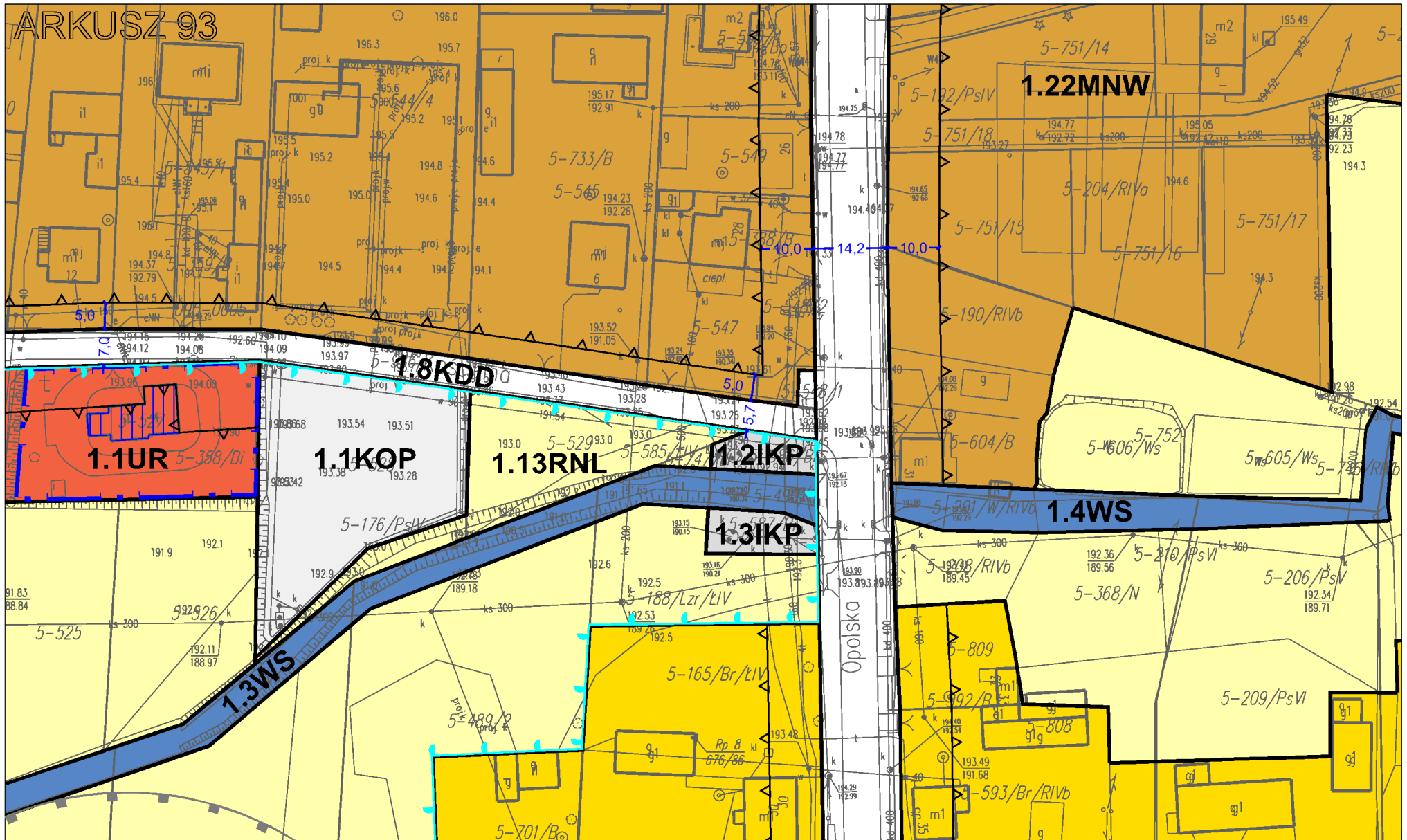


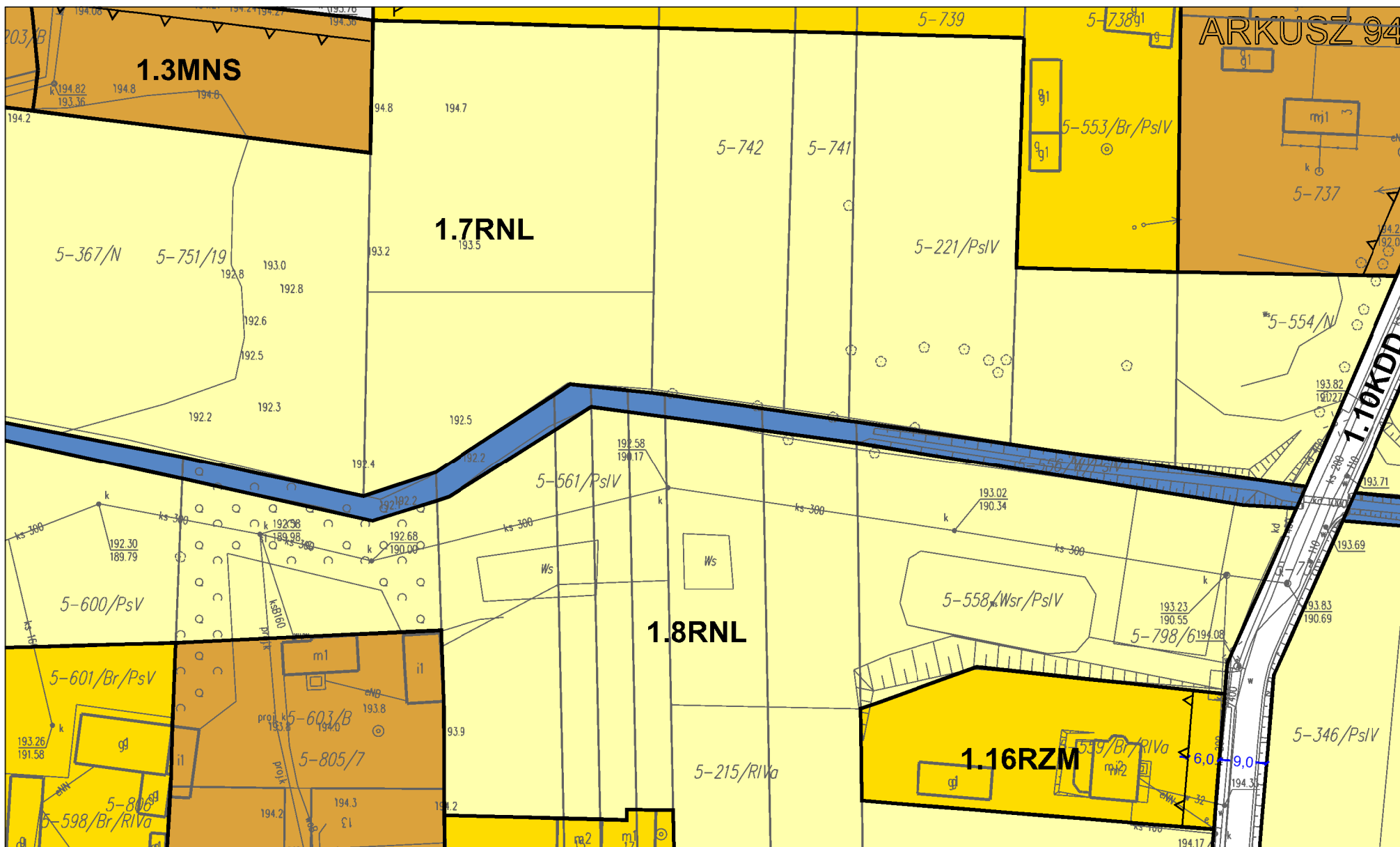


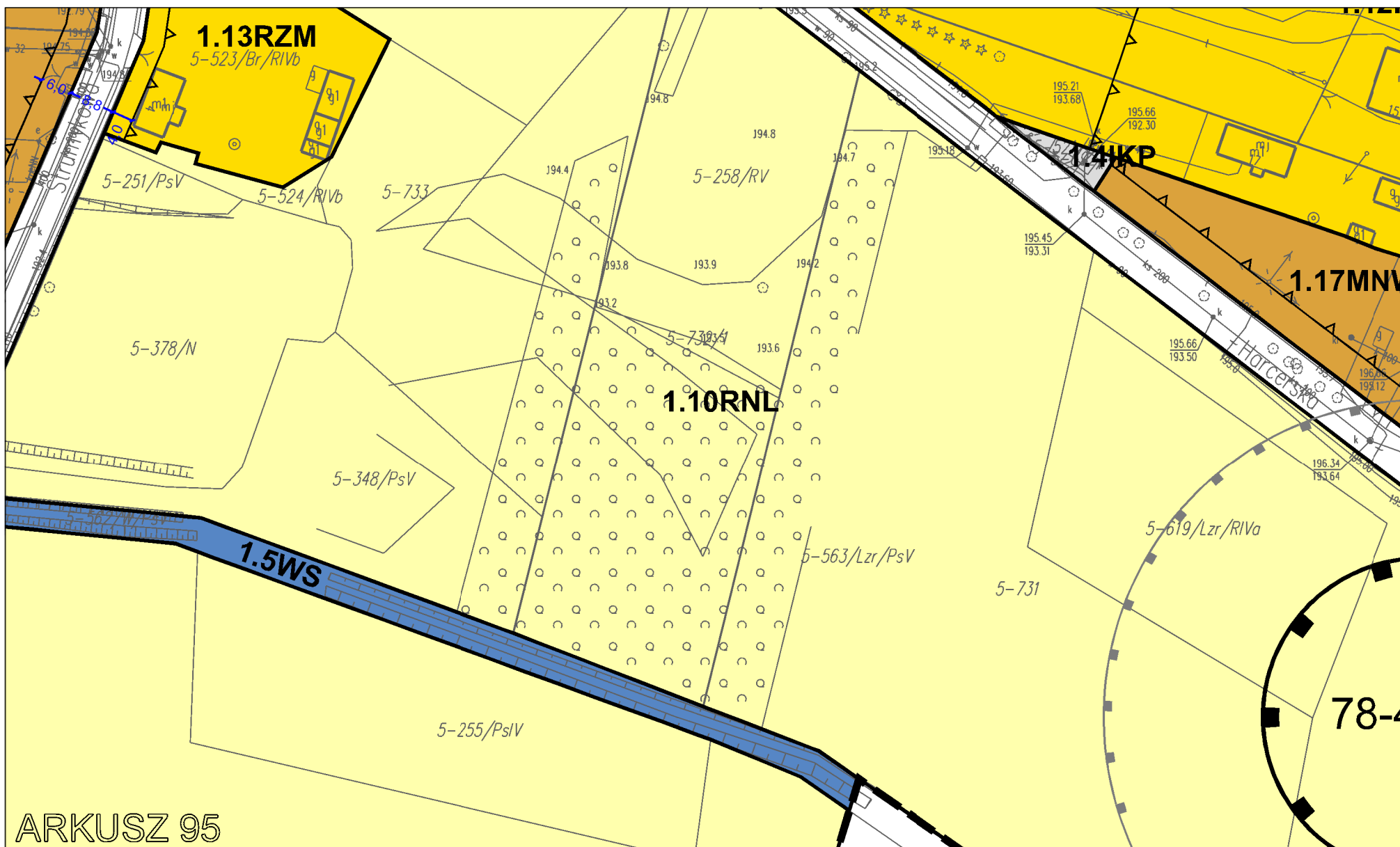
ARKUSZ 90

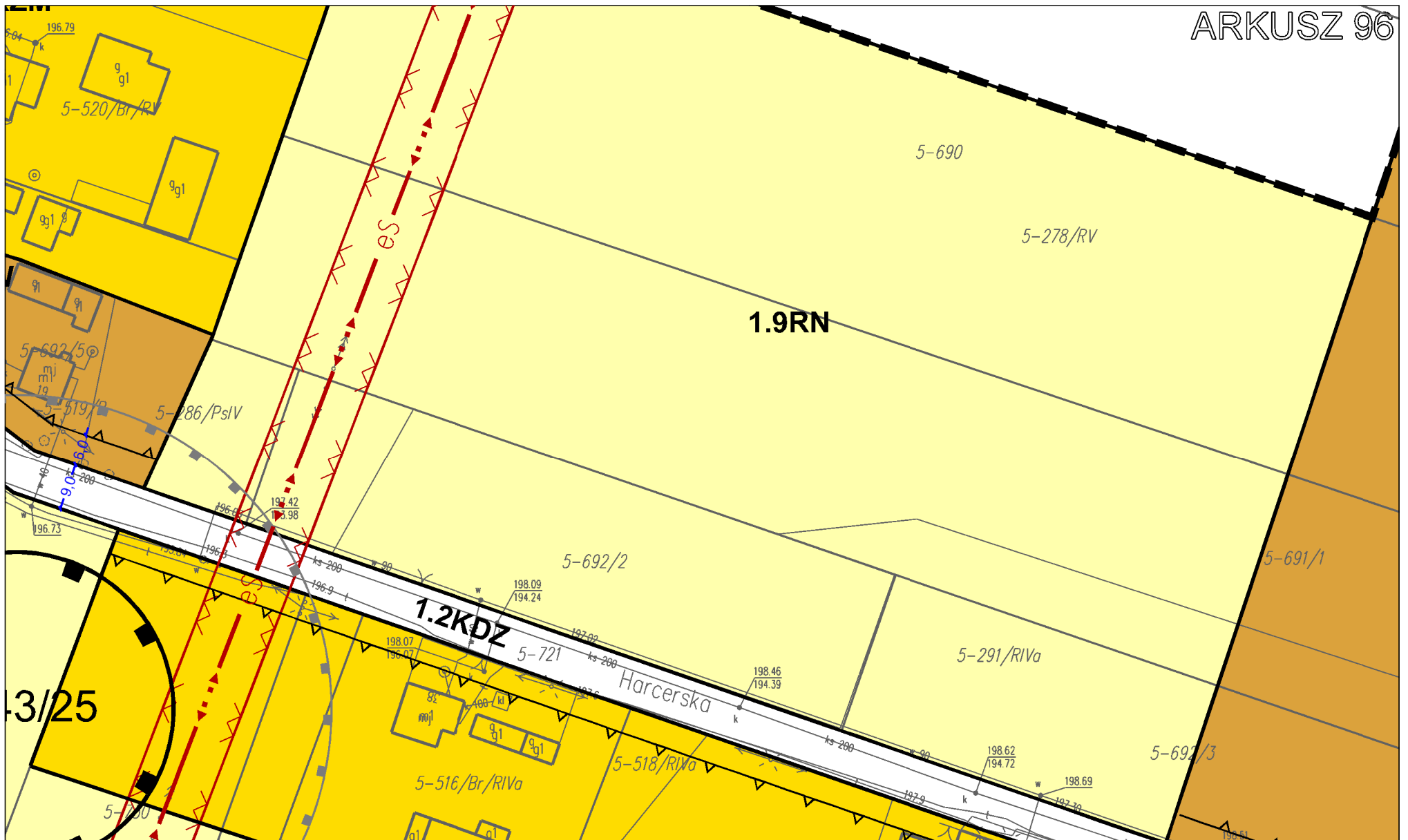


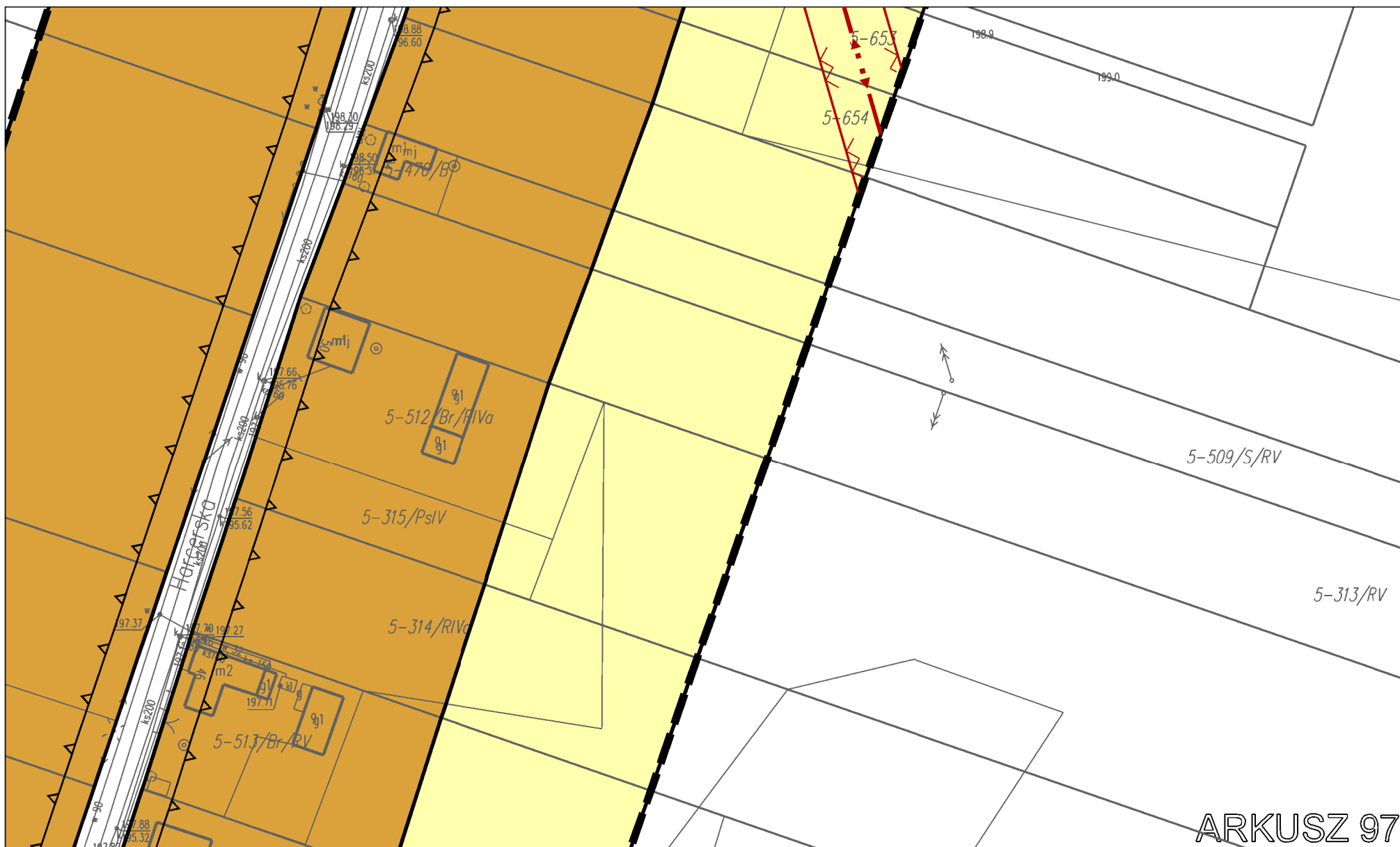












ARKUSZ 98

5-325/RIVa

5-652/2

5-655

5-656

5-510/RV

5-657

5-658

KDZ

teren drogi zbiorczej

KDL

teren drogi lokalnej

KDD

teren drogi dojazdowej

KR

teren komunikacji drogowej wewnętrznej

KOP

teren parkingu

IT

teren telekomunikacji

IKP

teren pompowni ścieków

RN

teren rolnictwa z zakazem zabudowy

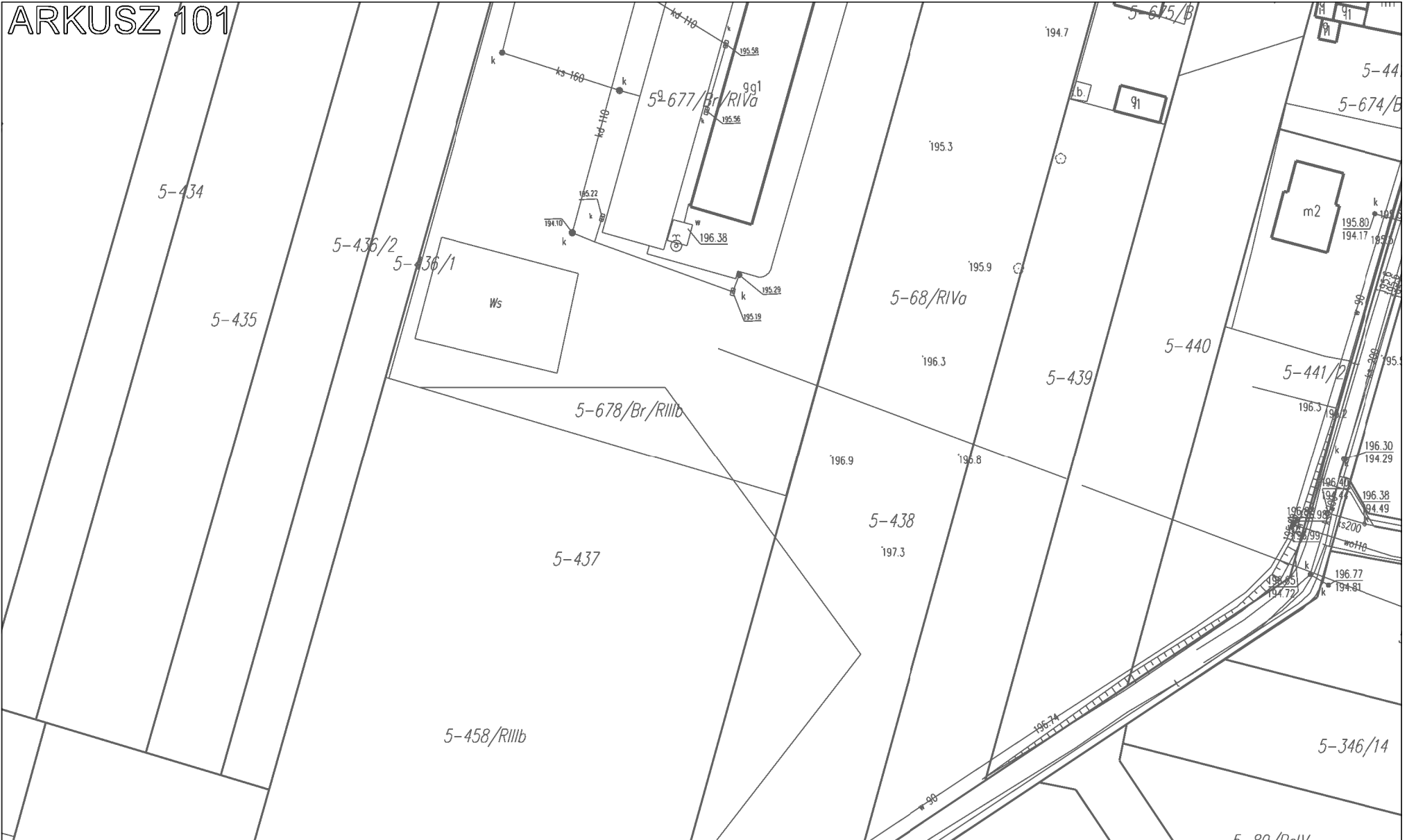
RNL

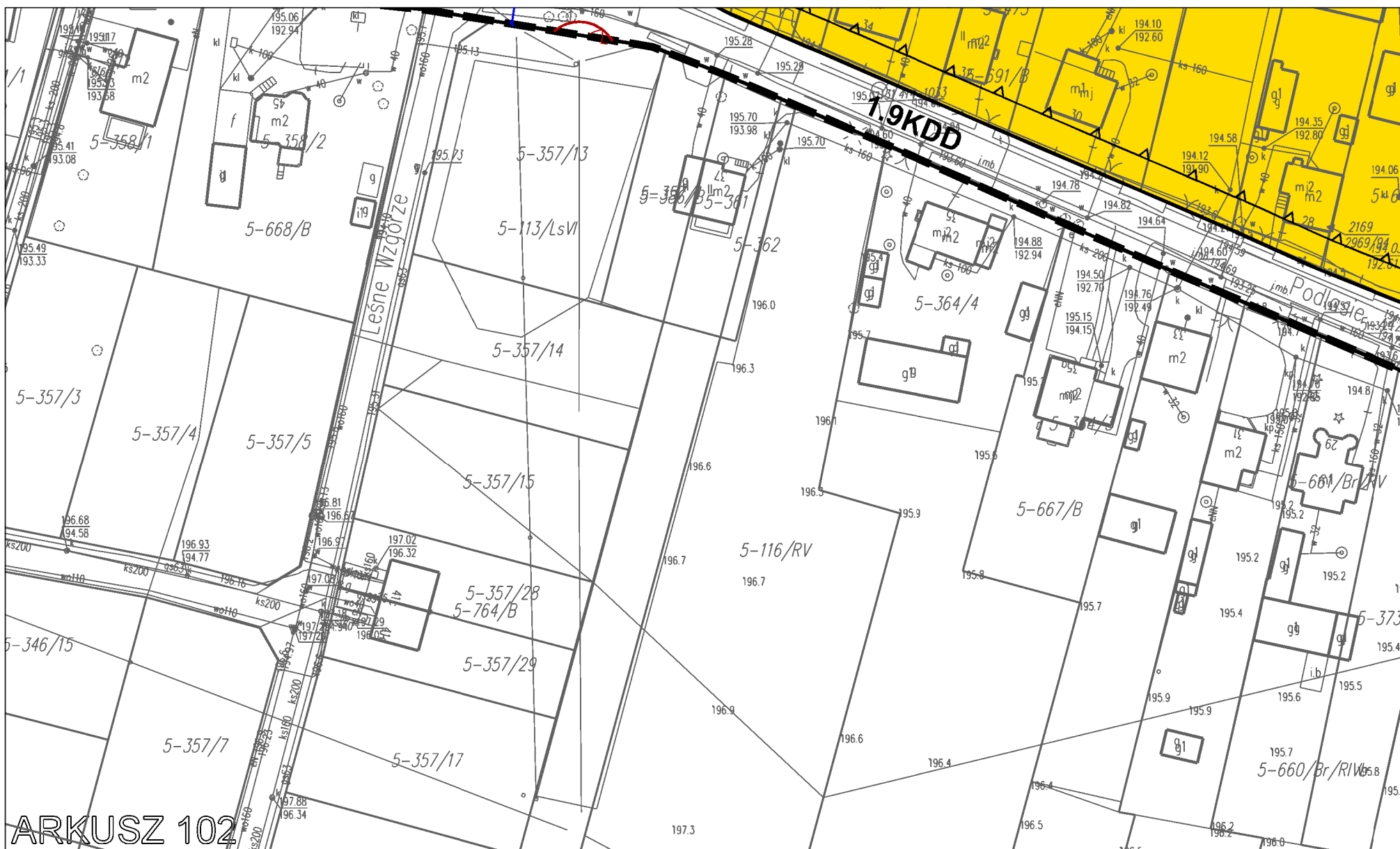
teren łąk i pastwisk

RZM

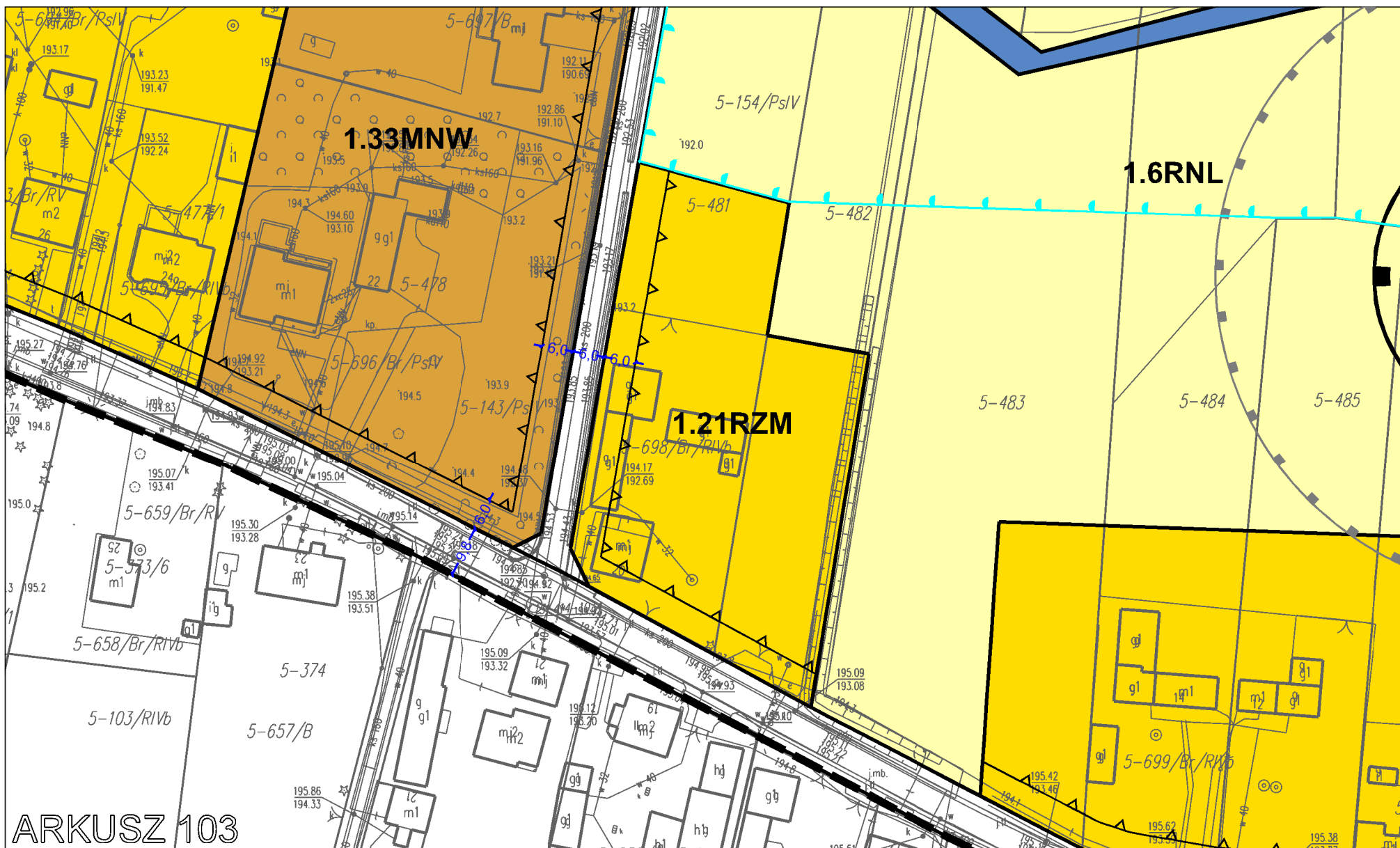
teren zabudowy zagrodowej



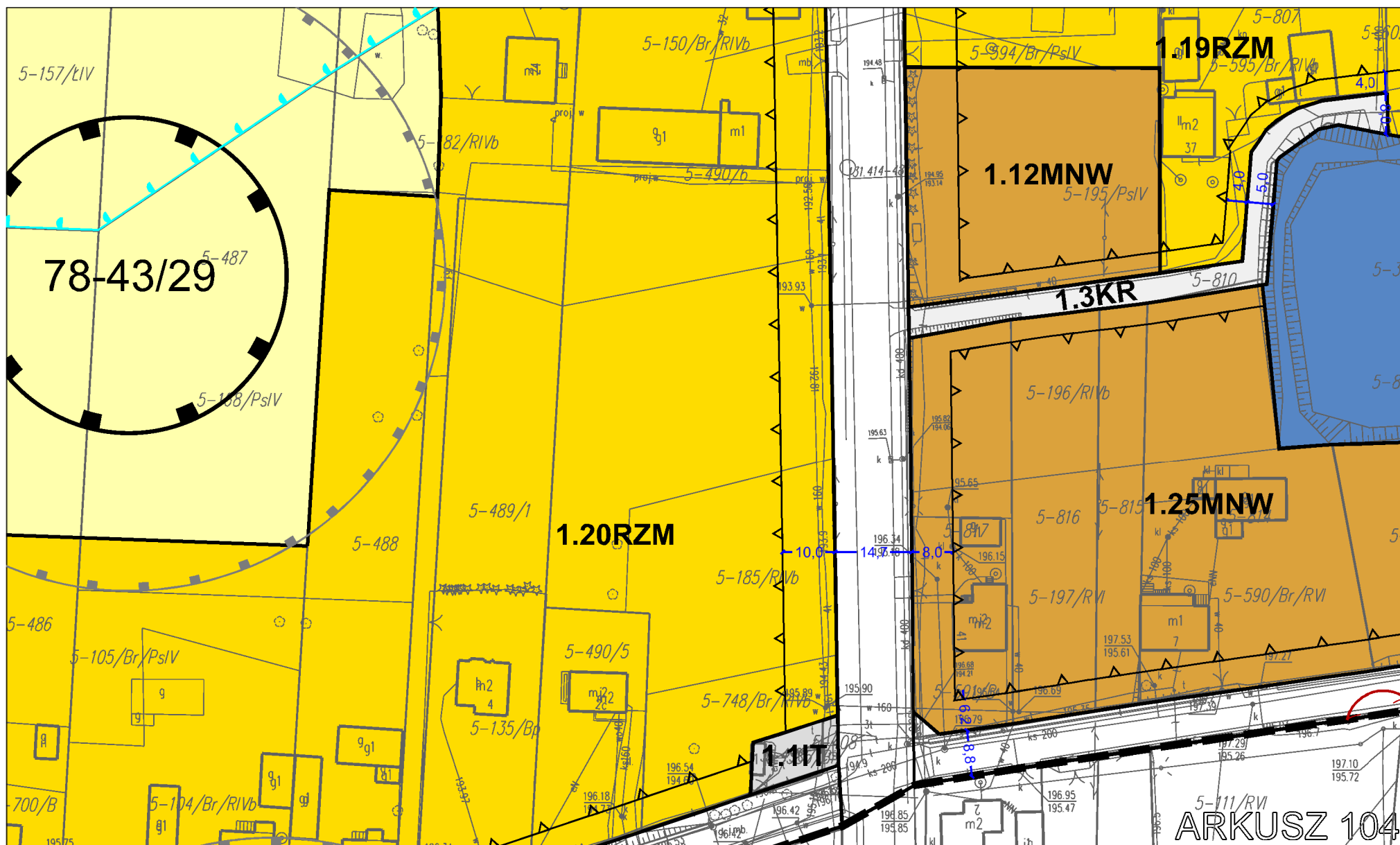


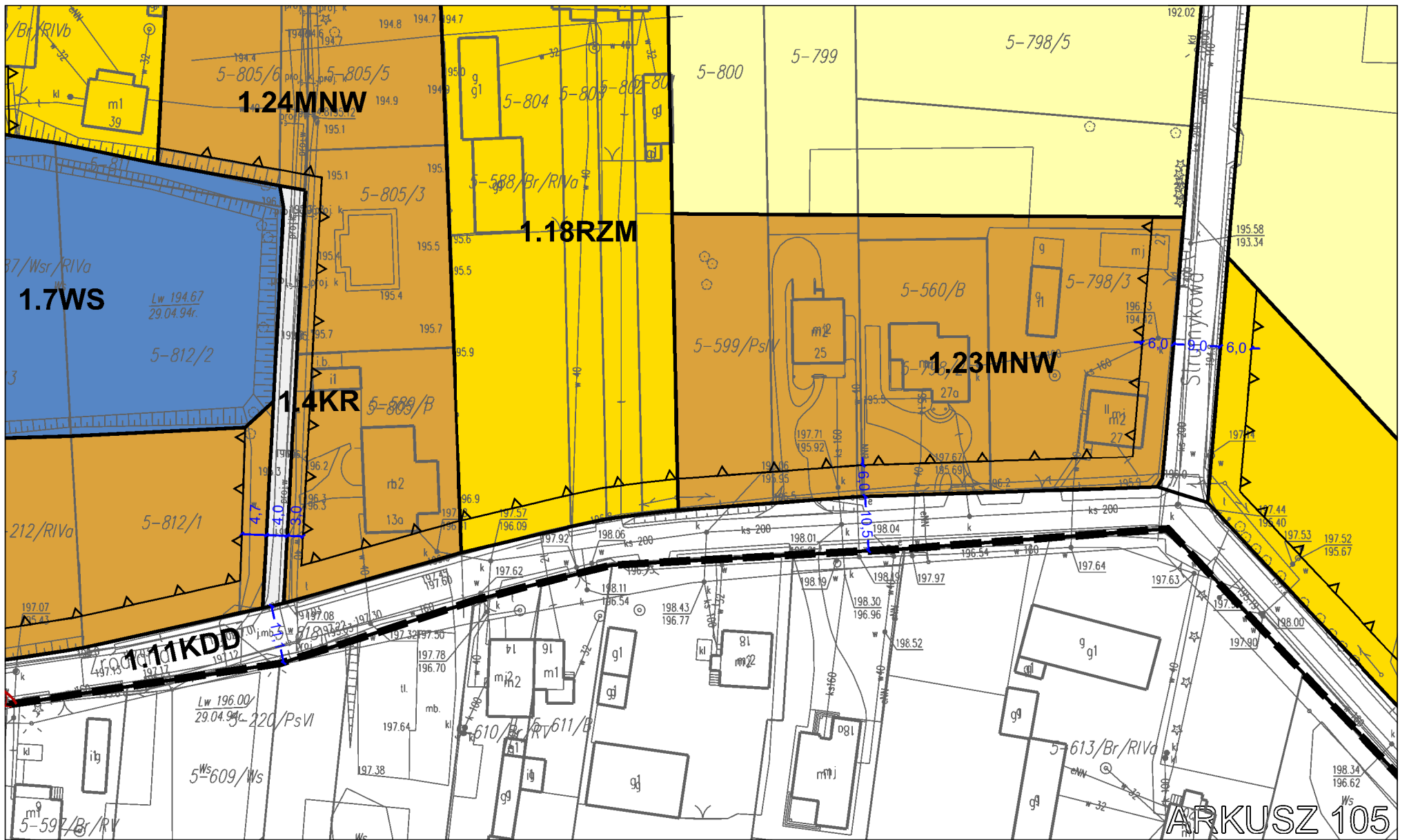


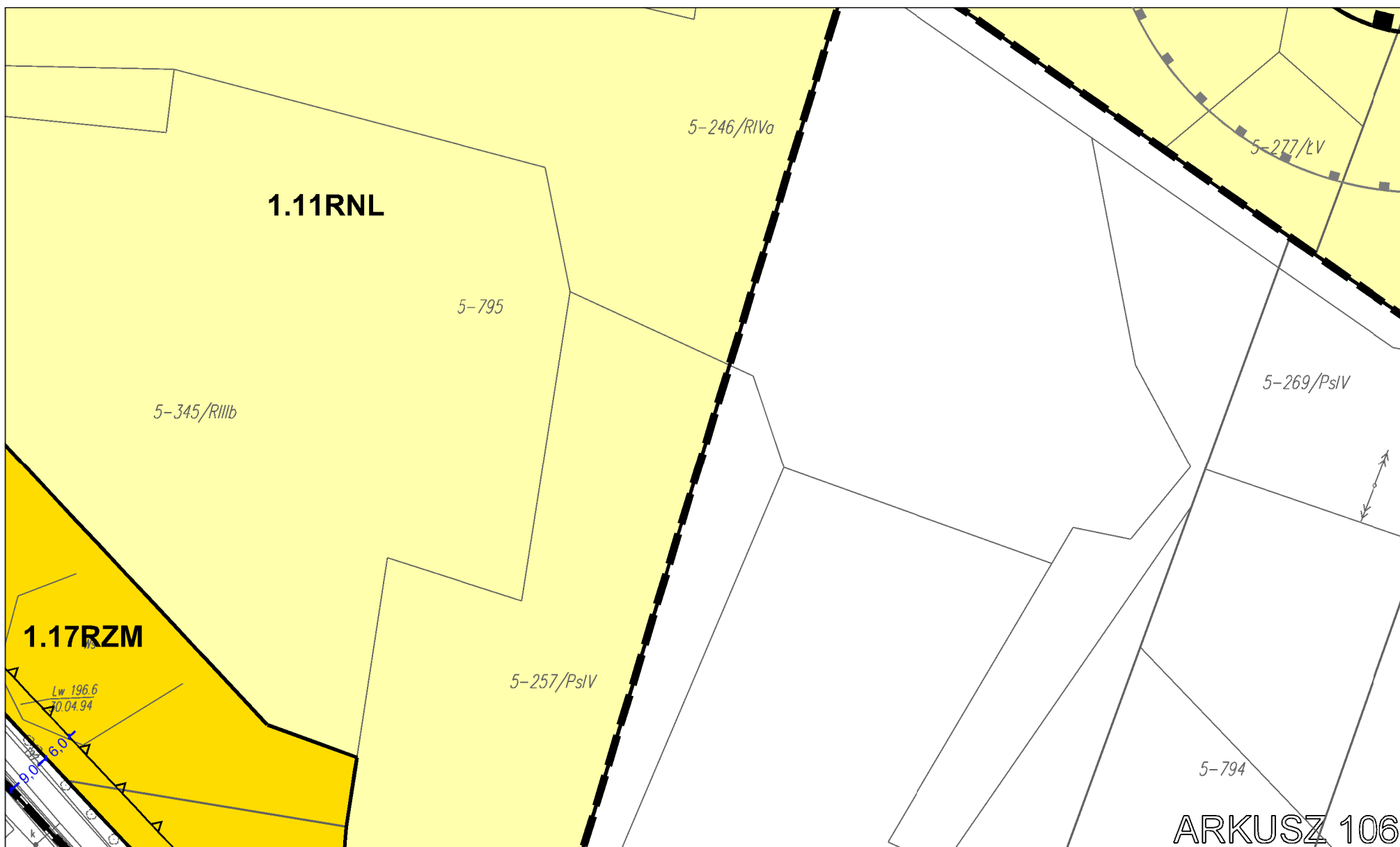
ARKUSZ 102

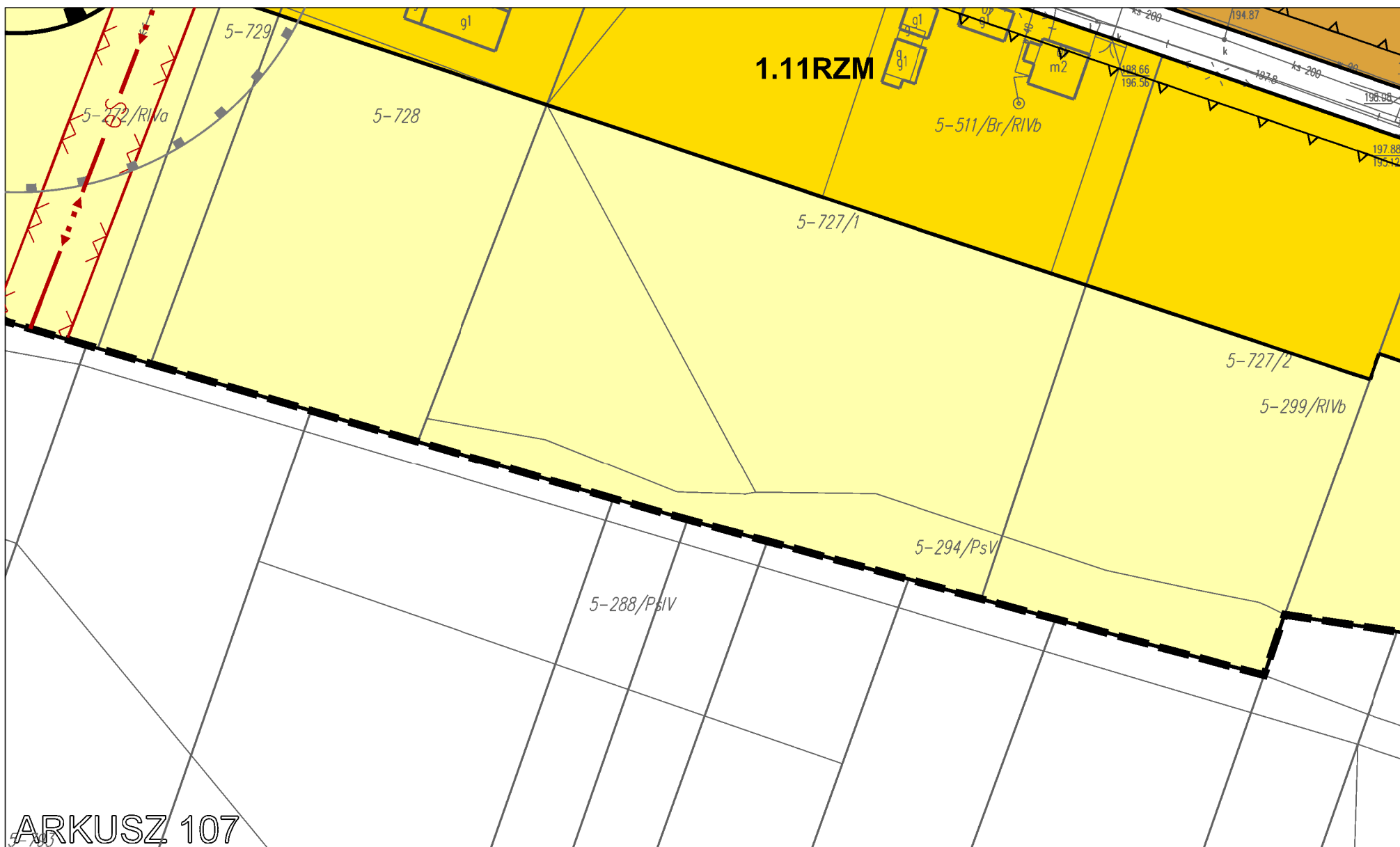


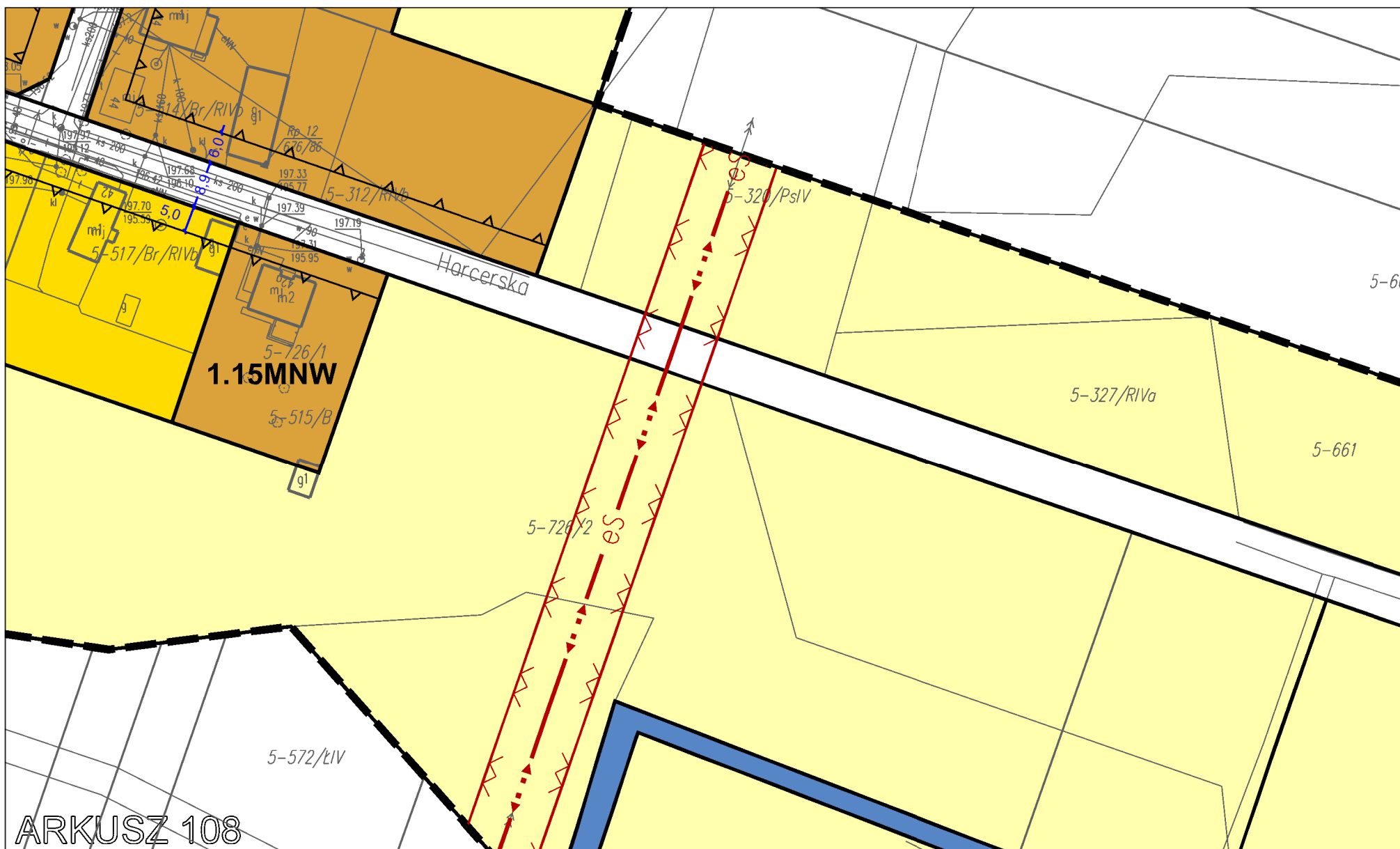
ARKUSZ 103



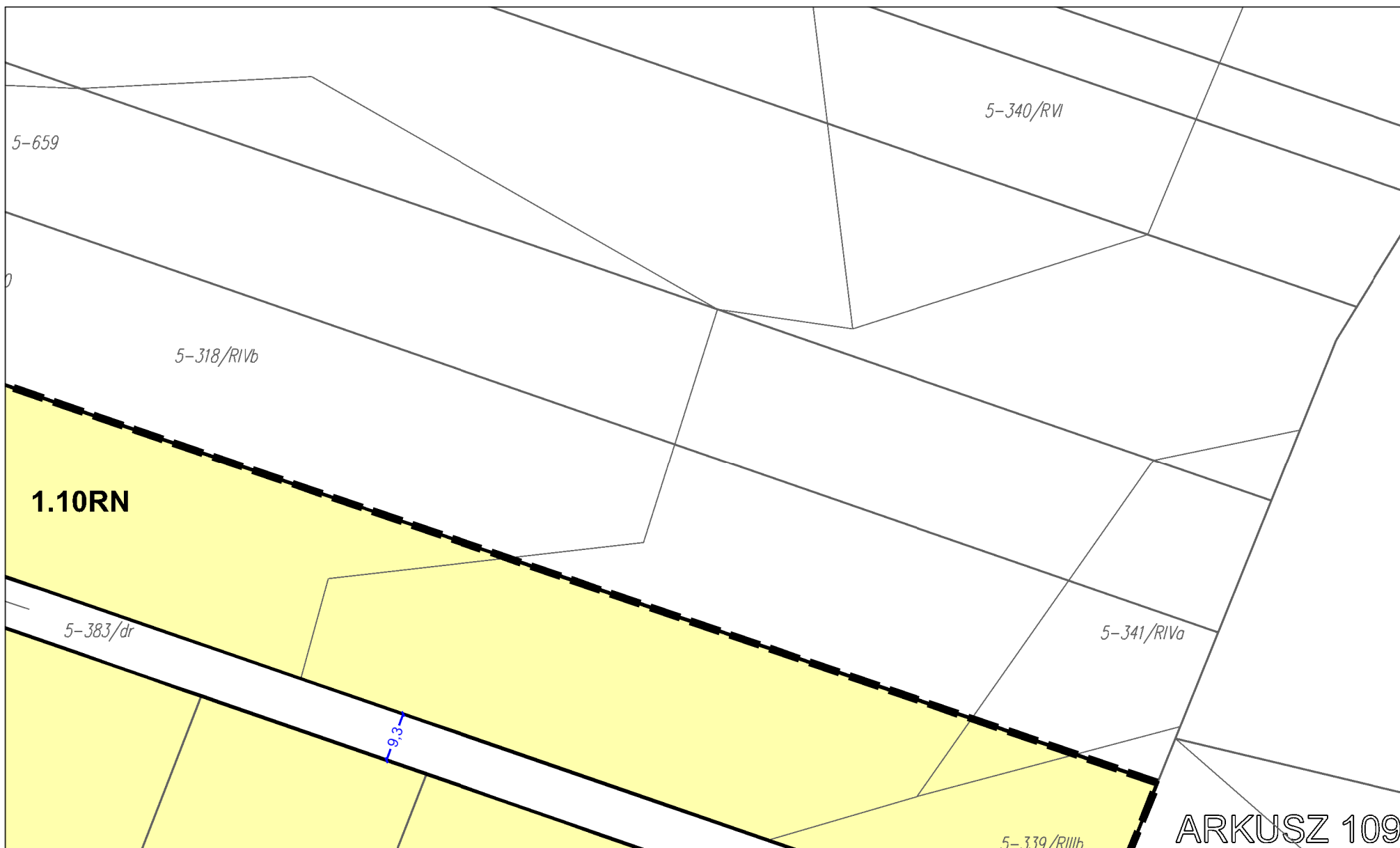




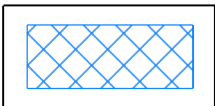

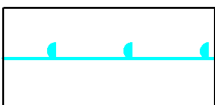

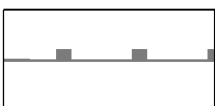
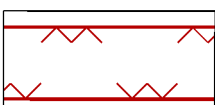
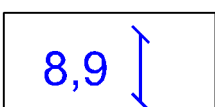
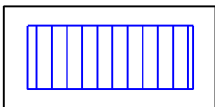




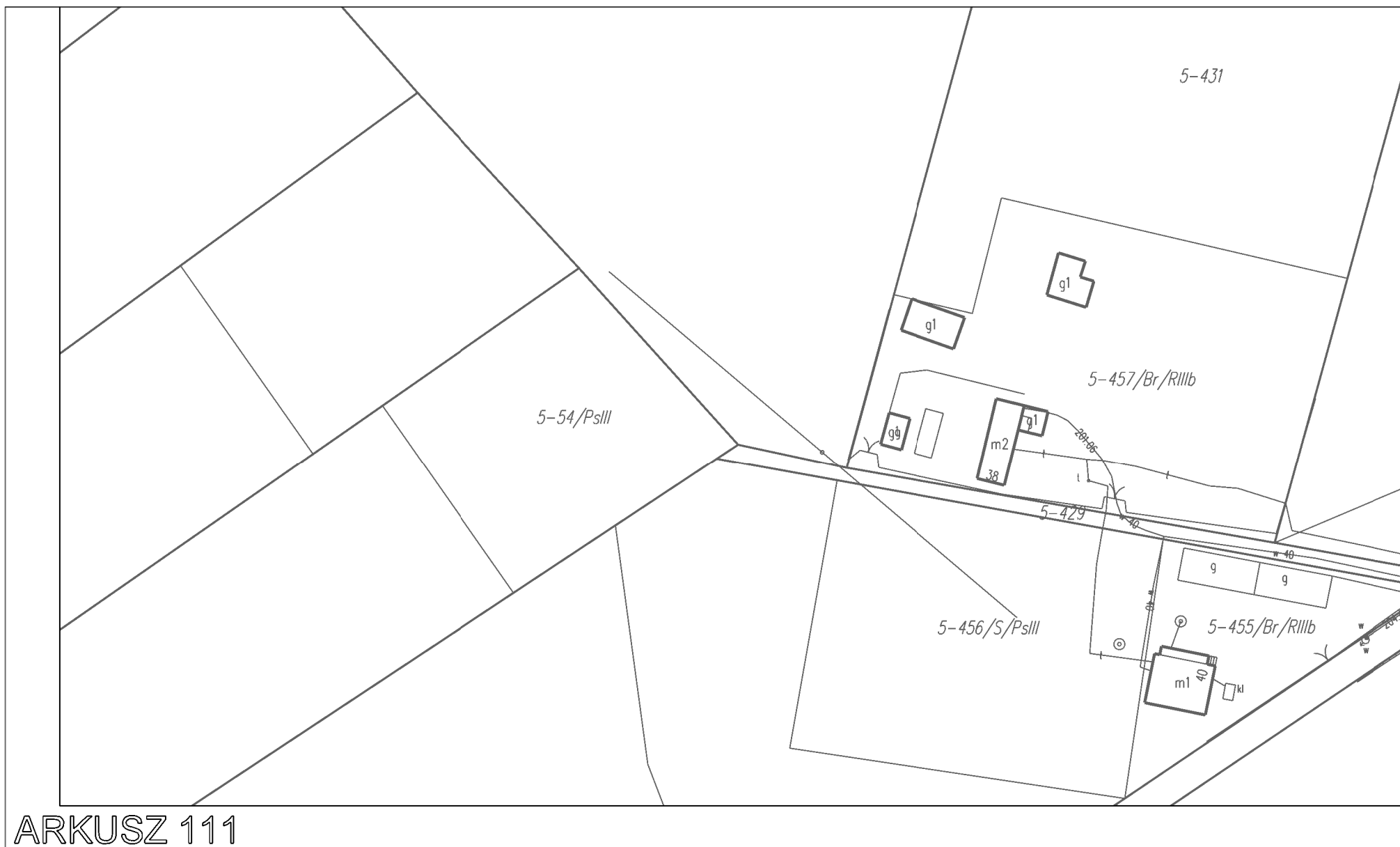


ARKUSZ 108

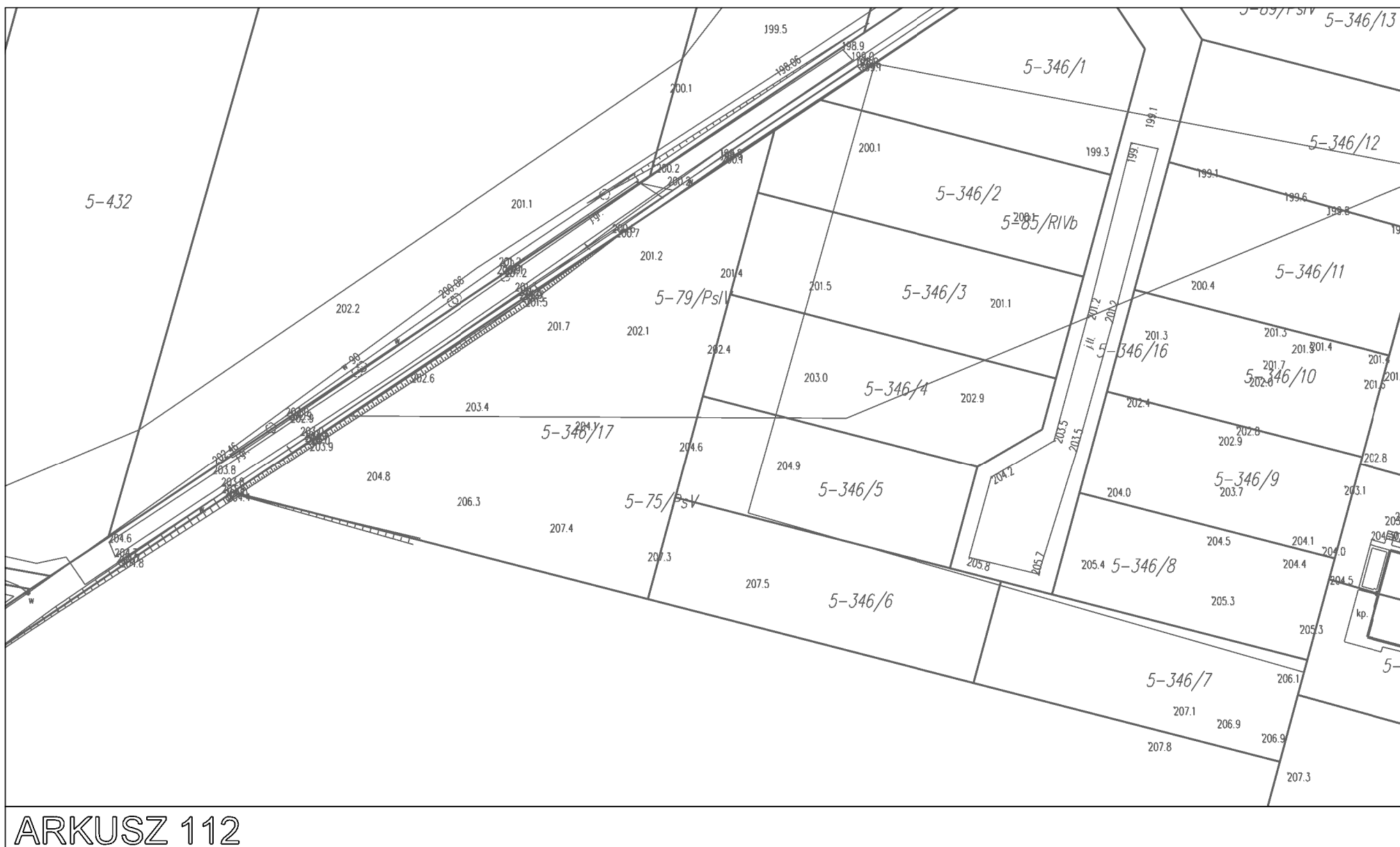


	
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
	kapliczka przydrożna ujęta w gminnej ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony ekspozycji
	zabytek archeologiczny
	granica strefy obserwacji archeologicznej "OW"
	granice strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
	wymiary wyrażone w metrach
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	obiekt wypisany do rejestru zabytków

ARKUSZ 110



ARKUSZ 111



ARKUSZ 112



ARKUSZ 113



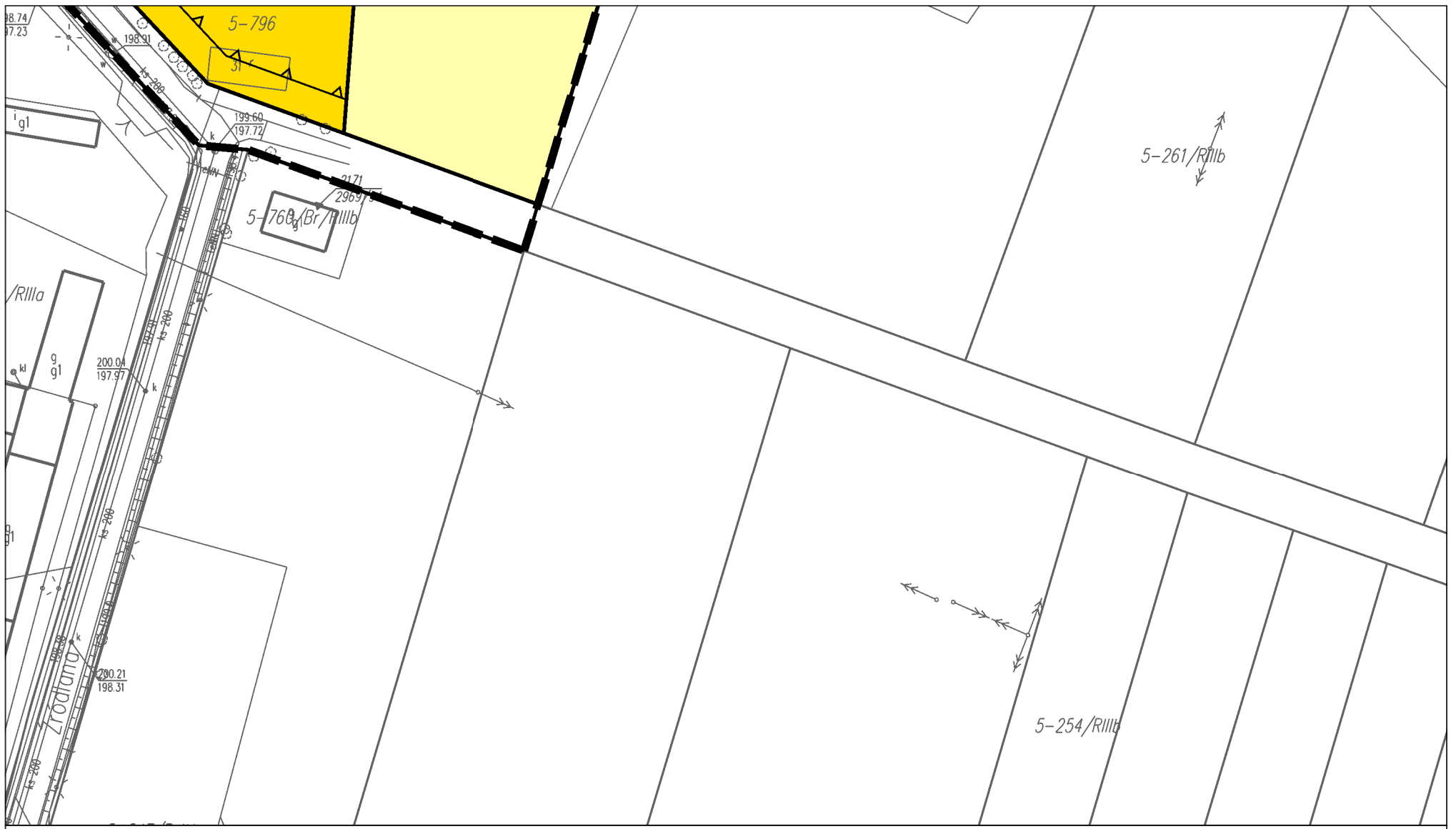
ARKUSZ 114



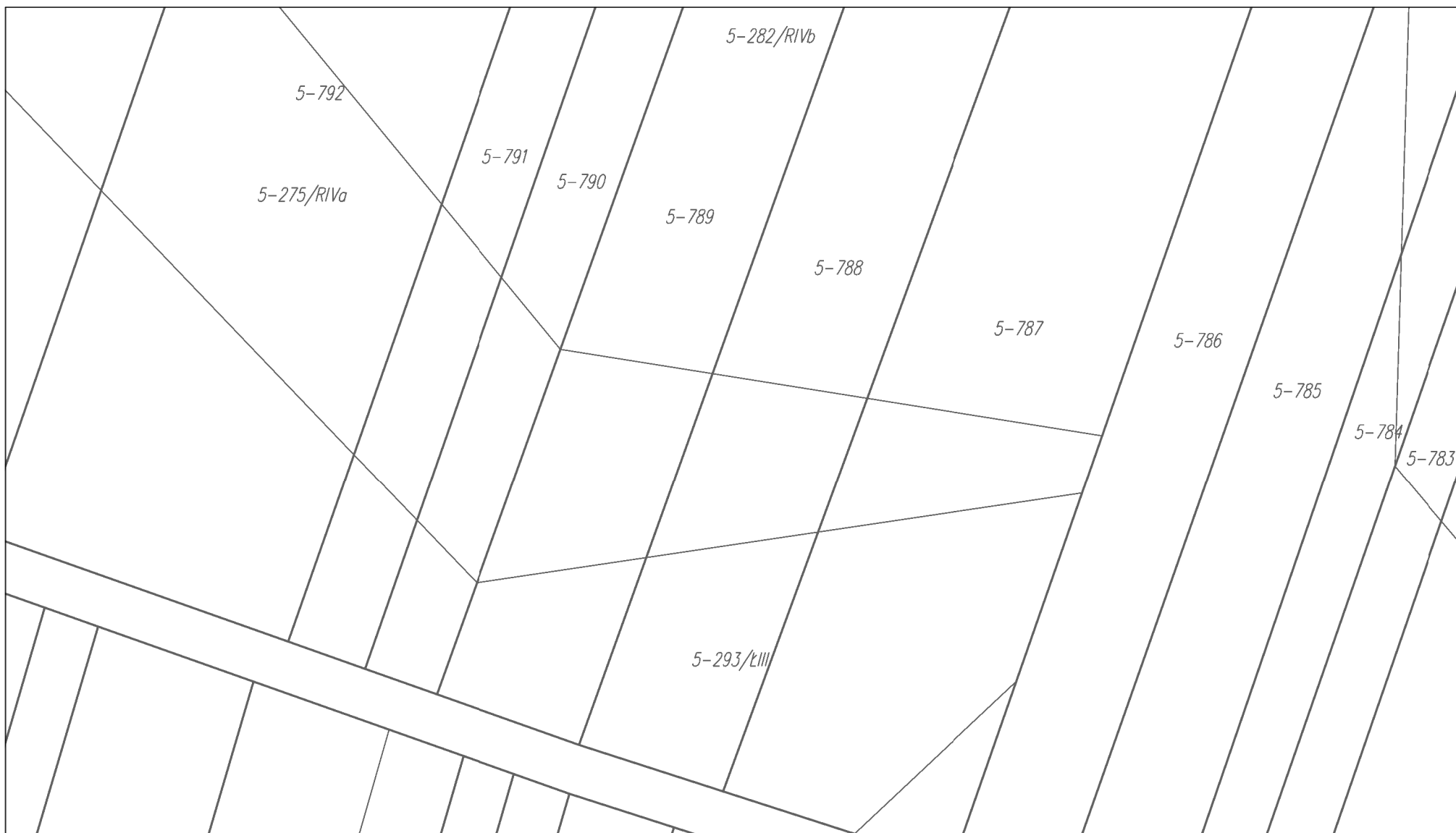
ARKUSZ 115



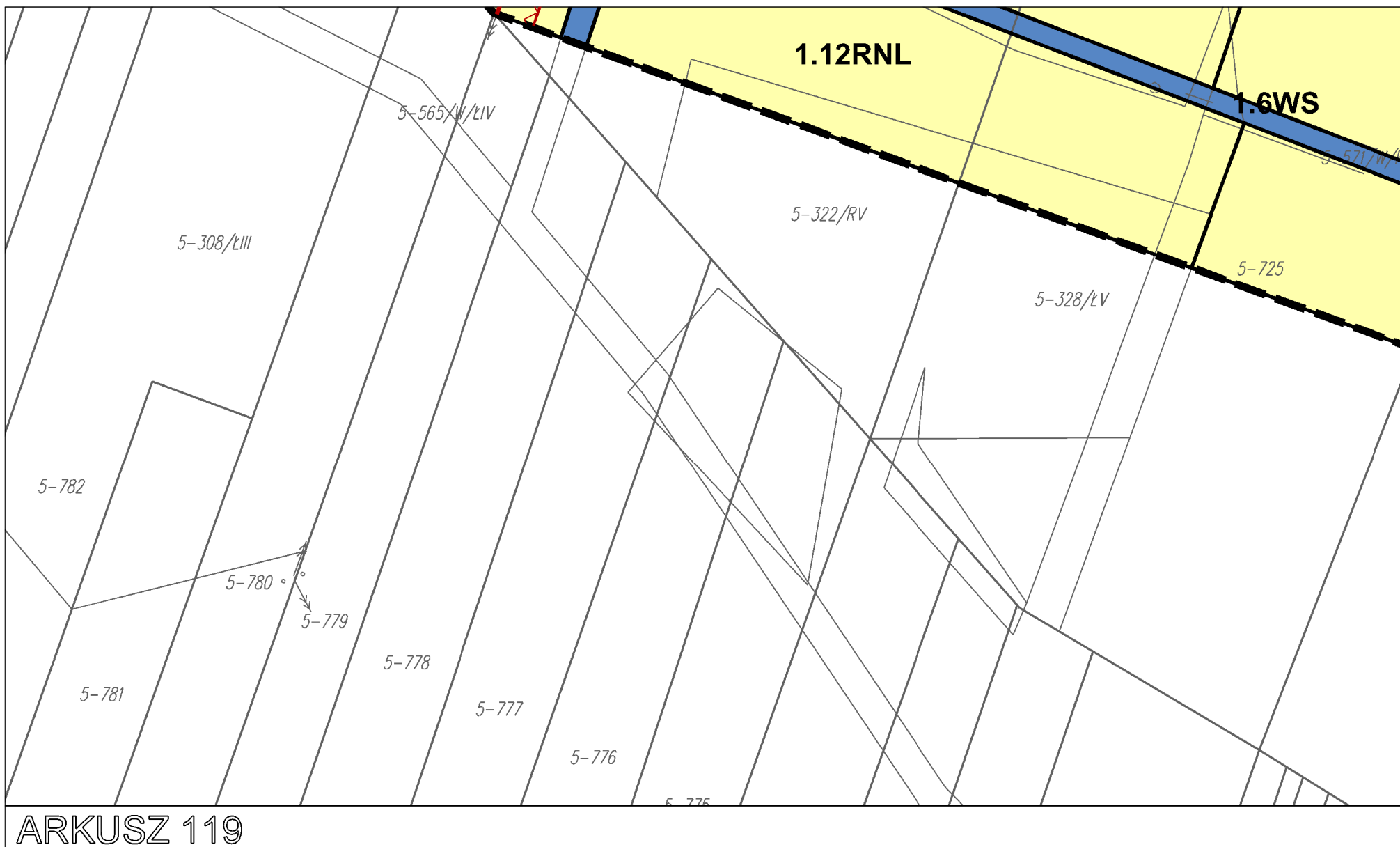
ARKUSZ 116

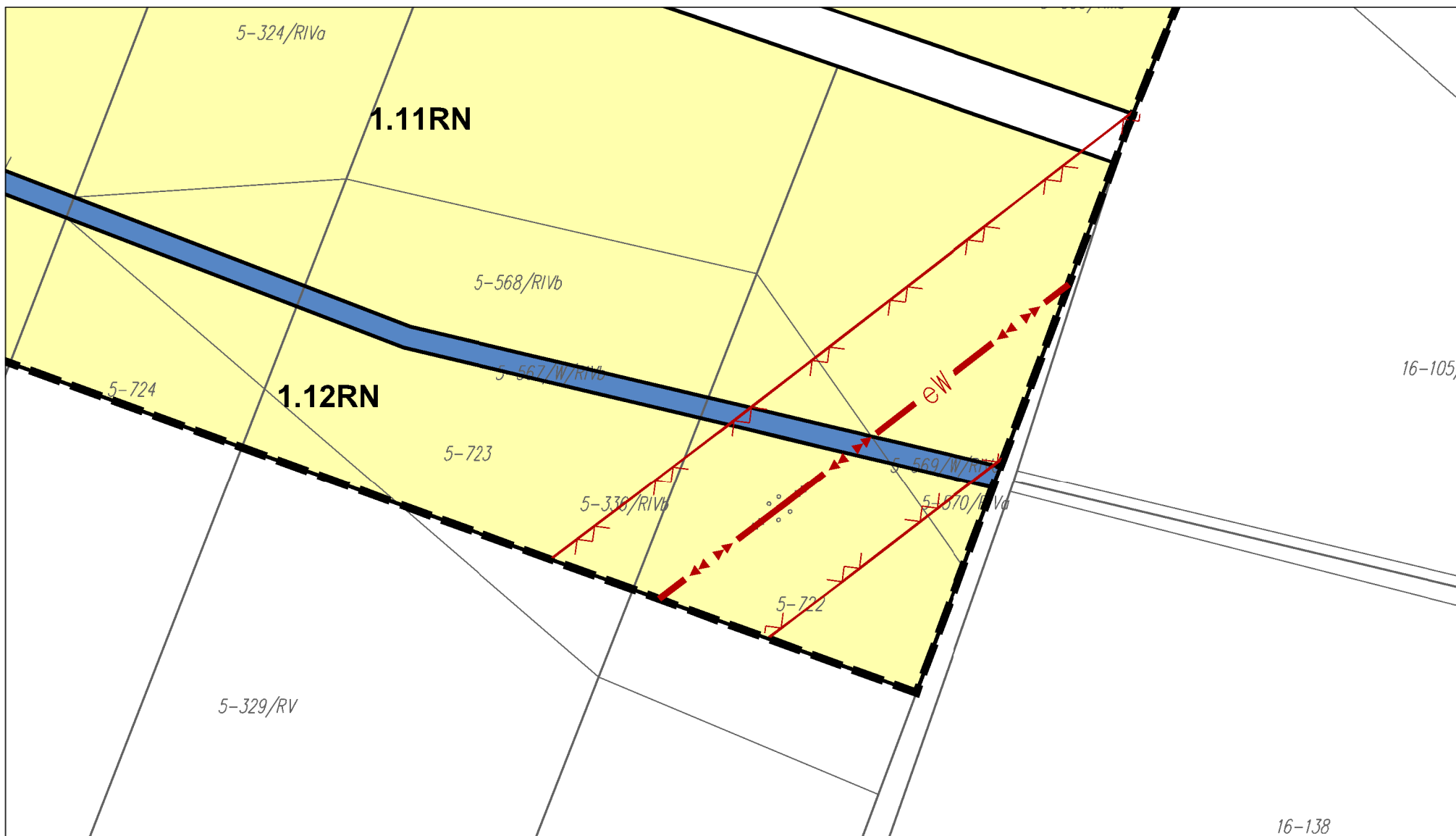


ARKUSZ 117

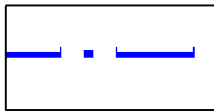


ARKUSZ 118

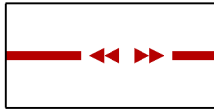




ARKUSZ 120



granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków



istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV



istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 - Częstochowa (W)

R111b

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XV/175/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 27 marca 2025 r.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu*

.....



Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla terenów
położonych w obrębie Gaszyn - część A

skala
rysunku
1:1 000

ARKUSZ 121

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/175/25

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 27 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do 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) Rada Miejska w Wieluniu postanawia co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	25.09.2024	osoba fizyczna	Ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr 444/2, obręb Gaszyn	X	X		X	Część uwagi nieuwzględniona z uwagi na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2.	25.09.2024	osoba fizyczna	Ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr 444/1, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - wskazana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3.	25.09.2024	osoba fizyczna	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr 699, obręb Gaszyn	X	X		X	Część uwagi nieuwzględniona z uwagi na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4.	01.10.2024	osoba fizyczna	Wyznaczenie drogi dojazdowej do posesji nr 712/6-8 na działce nr	dz. nr 712/10, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - ustalenia planu dopuszczają wydzielanie ciągów i dróg dojazdowych niewskazanych na rysunku planu. Przedmiotowa część działki nr 712/10 stanowi dojazd do działek w formie sięgacza

			712/10						i nie wymaga włączenia do sieci dróg gminnych.
5.	20.10.2024	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenie z rolniczego z zakazem zabudowy RN na zabudowę zagrodową RZM	dz. nr 75, 76, 77/2, 78, 79, 80, 81/2, 82, 83/1, 83/2, 84, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - wskazana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6.	21.10.2024	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia z łąk i pastwisk na zabudowę jednorodziną MNW	dz. nr 483, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - wskazana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7.	21.10.2024	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia z łąk i pastwisk RNL na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą MNW	dz. nr 495/5, 491, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - wskazana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponadto zmiana w części wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
8.	22.10.2024	osoba fizyczna	Ujednolicenie i wyznaczenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą MNW	dz. nr 5-496, obręb Gaszyn		X		X	Uwaga nieuwzględniona - zmiana wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/175/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do 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) Rada Miejska w Wieluniu stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Wielunia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/175/25

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 27 marca 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu jest wynikiem realizacji uchwały nr LXXIV/911/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn, zmienionej uchwałą Nr VII/95/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 września 2024 r. Przedmiotowy projekt obejmuje grunty oznaczone na załączniku do uchwały jako część A o powierzchni ok. 258,43 ha.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu nr XXXV/251/01 z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, usług lub stacji paliw płynnych, usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultu religijnego, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, telekomunikacji, pompowni ścieków, rolnictwa z zakazem zabudowy, łąk i pastwisk, zabudowy zagrodowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określona stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Sporządzając plan brano pod uwagę zapisu Studium pozwalające na uszczegółowienie funkcji ustalonych dla poszczególnych obszarów czy uwzględnienia istniejącego zainwestowania, w tym przede wszystkim:

1.,- *zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej wymiany lub rozbudowy w ramach istniejących siedlisk oraz dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach realizacji pojedynczych zagród poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi,*

- *dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach realizacji urzędzeń obsługi technicznej oraz urzędzeń obsługi komunikacji (stacja paliw wraz z usługami towarzyszącymi) poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi” – str. 119, zapisy dla strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej;*

2.,*dla strefy zurbanizowanej zgodnie z polityką podnoszenia standardu życia mieszkańców i tworzenia warunków do rozwoju:*

- *adaptacja, wymiana, modernizacja i uzupełnianie istniejącego zainwestowania” – str. 120;*

3.,*z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk oraz ich powiększania w niezbędnym zakresie oraz nowej zabudowy gospodarczej związanej z obsługą istniejącego gospodarstwa rolnego i zlokalizowanej na terenie bezpośrednio graniczącym z terenem zabudowy zagrodowej (tworzącego z nią funkcjonalną całość) – maksymalnie w odległości 100 m od drogi.” – str. 130;*

4.,*ostateczne uściślenie granic terenów winno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” – str. 132;*

5.,*określone na ww. rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji)” – str. 132.*

Plan został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej w dniu 15.11.2022 r. przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu. Licencja nr GNO.6642.822.2022_1017_P. Układ PUWG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Do uchwały stosuje się art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w opinii z dnia 4 grudnia 2024 r. wskazał na konieczność zaklasyfikowania pod względem akustycznym terenów oznaczanych w projekcie planu symbolami: 1.1U, 1.2U oraz 1.3U (z uwagi na dopuszczenie jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej) jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wskazanie organu stoi w sprzeczności z art. 114 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), który stanowi, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która została ustalona na wskazanych terenach jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z ustaleniami planu, nie będzie stanowiła przeważającego rodzaju zagospodarowania terenu. Tym samym zaklasyfikowanie terenów pod względem akustycznym byłoby sprzeczne z przepisami ustawy, dlatego wskazana uwaga organu nie została uwzględniona w projekcie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) *Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) *Walory architektoniczne i krajobrazowe*

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Dla województwa łódzkiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, dlatego w projekcie nie było możliwe uwzględnienia rekomendacji i wniosków w nim zawartych.

3) *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego opracowaniem. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych.

4) *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*

W projekcie planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz ustalenie ochrony dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także dla stanowiska archeologicznych i strefy obserwacji archeologicznej „OW”. W projekcie planu nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) *Walory ekonomiczne przestrzeni*

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują część terenu wsi Gaszyn, graniczącą bezpośrednio z miastem Wieluń, w tym istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej, usługowej, w tym usług sportu i rekreacji, usług publicznych oraz tereny otwarte (rolne), chronione przed zainwestowaniem. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) *Prawo własności*

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

8) *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa*

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) *Potrzeby interesu publicznego*

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. W ustaleniach planu zabezpieczono tereny niezbędne dla realizacji celu publicznego, w tym tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

10) *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem*

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 16 września 2024 r. do 7 października 2024 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 października 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Wielunia.

W związku z uwzględnieniem części uwag powtórzono w niezbędnym zakresie procedurę planistyczną, w tym projekt planu został ponownie poddany w części ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 13 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2024 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 grudnia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

12) *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych*

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania położony jest w granicach i w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi Gaszyn, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. W uchwale tej stwierdzono nieaktualność uchwały nr XXXV/251/01 z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń, która obejmuje fragment obszaru objętego planem. Dla obszarów nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi uchwałą, zgodnie z zaleceniami uchwały, „Gmina powinna zintensyfikować prace nad podejmowaniem kolejnych planów miejscowych, których zatwierdzenie znacząco redukuje liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji publicznej”. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze będzie związane zarówno ze wzrostem do budżetu gminy, jak i wydatków. Wydatki będą głównie związane z koniecznością realizacji wskazanych w planie dróg i sieci infrastruktury technicznej. Dochodu będą wynikać z wzrostu wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty planistycznej i adicenckiej oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego

rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Wieluń oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Wielunia uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Wieluniu przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gaszyn – część A.