

Projekt

z dnia 12 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w nawiązaniu do uchwały Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

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

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

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

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

- 1) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w § 1 pkt. 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć nieruchomość, której granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 4, oraz o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfra oznacza numer terenu, a litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, a także kapliczek, krzyży itp. elementów kultu religijnego;
- 10) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 11) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 13) **remont** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 14) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 17) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 18) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 19) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 20) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zachowanie części działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1UR;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem 1UR jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

§ 9. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

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

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

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

§ 12. Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) odstępuje się od określenia szczególnych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

- płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
- płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,

b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 2 lit. a, na rysunku planu oznaczają się fragmenty stref ograniczonej wysokości zabudowy:

- strefy „V” – od wysokości 250 m n. p. m. do wysokości 270 m n. p. m.,
- strefy „VI” – od wysokości 270 m n. p. m. do wysokości 290 m n. p. m.,

c) w strefie, o której mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie, w której położony jest obszar objęty planem, obowiązują:

- likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższych usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
- wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w pkt 2 lit. c tiret pierwsze.

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

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej,
 - b) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i/lub przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz biologicznie czynna powierzchnia gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, niecek filtracyjnych, zielonych dachów,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

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

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

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

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

§ 19. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem 1UR: 10%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

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

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - funkcje kulturalne i turystyczne związane z miejscem pamięci, tj. izba muzealna, sala edukacyjna, wraz z niezbędnym zapleczem,
 - funkcję zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędnym zapleczem,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: kapliczki, budowle związane z kultem religijnym, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 pkt 3 lit. a;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4;
- 4) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie 35° – 40°,
 - d) obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
 - e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuja warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązuja warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

Rozdział 4. Przepisy i końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Rysunek planu w skali 1:1000





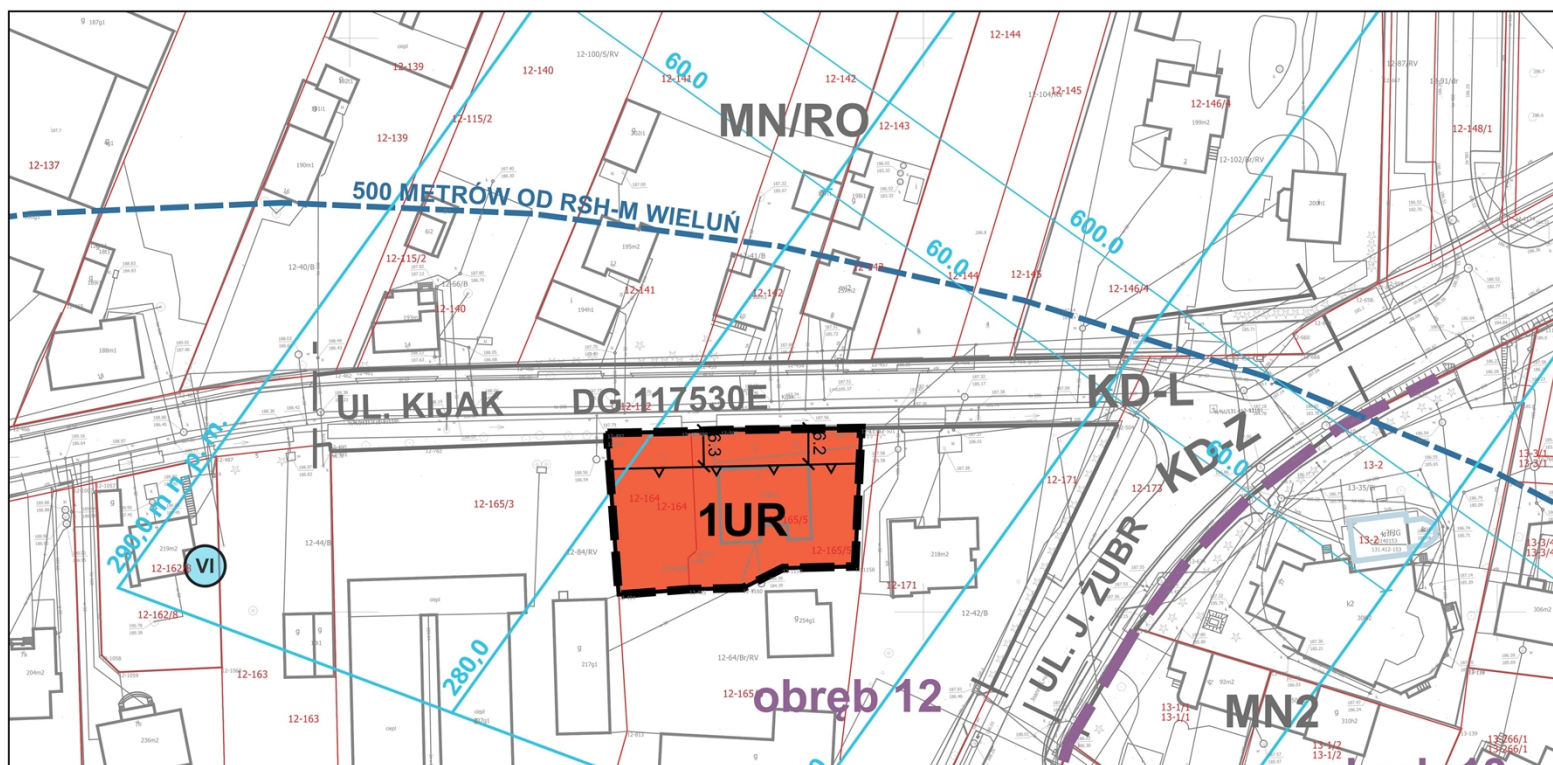
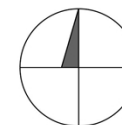
GMINA WIELUŃ

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

1:1000

RYСУNEK PLANU - załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia r.

0 25 50 m
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



Rysunek planu - fragment 1

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU

NUMER TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

UR

TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO

ZABUDOWA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

INNE

ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

STREFY OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY I INWESTOWANIA OD ŁADOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW PRZY SZPITALU W WIELUNIU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

MN

PRZEZNACZENIE TERENÓW

KD...

KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

WARTOŚCI KULTUROWE

KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. ŚW. BARBARY. WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, O CHRONIONEJ EKSPOZYCJI

INNE

STREFA OCHRONNA REGIONALNEJ STACJI HYDROLOGICZNO-METEOROLOGICZNEJ

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

“WMW-projekt” s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

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

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, inż. arch. A. MIZIOLEK

PODKŁAD: LICENCJA NUMER GNO.6642.664.2024_1017_P Z 4 CZERWCA 2024 R. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W WIELUNIU - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

DATA: MARZEC 2025 R.

SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia.....2025 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm. z 2025 r. poz. 39).

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

Niniejszy plan ma na celu przede wszystkim określenie zasad zagospodarowania nieruchomości, umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego o profilu usług kultu religijnego z miejscem pamięci oraz z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu sporządza się na podstawie art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego nieruchomość składającą się z dwóch działek nr ew. 164, 165/5 – obręb 12, położoną w Wieluniu przy ul. Kijak 1 i 3. Granice obszaru szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania ww. nieruchomości, umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego o profilu usług kultu religijnego z miejscem pamięci oraz z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego. Ustalenia zawarte w planie mają umożliwić przebudowę istniejącego budynku w celu zaadaptowania na kaplicę, niewielkie muzeum z salą poświęconą Założycielce i historii Zgromadzenia Sióstr karmelitanek Dzieciątka Jezus oraz zaplecze noclegowe dla osób duchownych i świeckich.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzona uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia).

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

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

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono przeznaczenie: teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem 1UR.

Projekt planu uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, określono w §7- §9 tekstu planu.

W związku z wprowadzeniem w projekcie planu „zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych” przedmiotowy dokument nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym przedmiotowy projekt planu nie stanowi dokumentu wymienionego w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1907, 1940), tj. dokumentu wymagającego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z powyższym dla projektu planu nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko, opiniowanej w ramach ww. strategicznej oceny przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu związanych ze:

-strefą ochronną urządzeń pomiarowych ustanowioną decyzją Starostwa Powiatowego w Wieluniu dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno – Meteorologicznej, usytuowanego przy ul. Granicznej 45 w Wieluniu,

-strefą ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu w sąsiedztwie lądowiska dla śmigłowców sanitarnych przy szpitalu wojewódzkim ustaloną w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych.

Teren wyodrębniony w obszarze objętym planem oznaczony symbolem 1UR jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. dla terenu oznaczonego symbolem 1UR – 10%.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

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

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionego terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenie terenu dla celu planowanej inwestycji zgodnie z przedłożonym wnioskiem przedproceduralnym.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§16 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta)) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 3.02.2025 r. do 3.03.2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu 12.02.2025 r. w Urzędzie Miejskim w Wieluniu odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać, iż ze względu na stan własności i ustalone przeznaczenie koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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