

UCHWAŁA NR XXII/285/25
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 25 września 2025 r.

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

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, z 2025 r. poz. 527, 680), 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 2025 r. poz. 1153), 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część B, 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) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 12) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 15) **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;
- 16) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 17) **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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) symbole terenów;
- 6) zabytek archeologiczny;
- 7) granica strefy obserwacji archeologicznej "OW";
- 8) granice strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 9) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 10) 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 drogi głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 4) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) **teren stacji paliw płynnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **INS**;
- 8) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**;
- 9) **teren łąk i pastwisk**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RNL**;
- 10) **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 11) **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 12) **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 13) **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 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) obowiązuje zakaz 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 jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RZM jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

1) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Numer stanowiska	Datowanie	Opis stanowiska
1.	78-43/30	XIV-XV w.	osada

2) dla zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, 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) wskazaną na rysunku planu strefę obserwacji archeologicznej „OW”;
- 3) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w pkt 2 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.

§ 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 zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1L, 2.2L, 2.3L obowiązują przepisy odrębne;
- 3) 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, obowiązuje:
 - 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;
 - d) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz - Wieluń wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 4,0 m (oś gazociągu pokrywa się z osią strefy), dla której obowiązują:

- zakaz sytuowania zabudowy,
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
- dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w sąsiedztwie ww. gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zachowanie odległości dostosowanych do ich rodzaju i parametrów,
- zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

4) dla udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej IB 3202 „Gaszyn” obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 nieprzekraczalnej 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 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 zagrodowa – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, wliczając miejsce garażowe,
 - c) obiekty biurowe – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) pozostałe usługi – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) zieleni urządzona – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
 - f) 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,
 - g) w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach innych niż wymienione w lit. f 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 z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - c) 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,

- d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §14;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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,
 - 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 rozwiązywania 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) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych;
- 2) 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 – 10%,
 - b) RZM – 5%,
 - c) 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: **2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.8MNW, 2.9MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.15MNW, 2.16MNW, 2.17MNW, 2.18MNW, 2.19MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - 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:
 - 0,5 dla terenu 2.19MNW,
 - 0,3 dla pozostałych terenów,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 0,5 dla terenu 2.19MNW,
 - 0,3 dla pozostałych terenów,
 - 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 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:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.9MNW położonego w sąsiedztwie lasu obowiązują wymogi ustalone w §10 pkt 2,
- b) dla części terenów 2.1MNW, 2.8MNW, 2.9MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.16MNW, 2.17MNW, 2.18MNW, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1MNW-MNB, 2.2MNW-MNB, 2.3MNW-MNB ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego,
- b) teren usług rzemieślniczych,
- c) teren usług gastronomii;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 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: 0,6,
- 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 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:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.2MNW-MNB położonego w sąsiedztwie lasu obowiązują wymogi ustalone w §10 pkt 2,

b) dla części terenów 2.2MNW-MNB, 2.3MNW-MNB, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1INS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren stacji paliw płynnych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług gastronomii,

c) teren parkingu;

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: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,

- f) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- g) w ramach działki budowlanej zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
- 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: 7,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 20°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.8RN, 2.9RN, 2.10RN, 2.11RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.14RN** 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 terenu 2.9RN, w granicach którego występują oznaczone na rysunku planu zabytki archeologiczne, obowiązują przepisy §6 pkt 1 i 2 lit. a;
- 2) dla części terenu 2.9RN, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 2 lit. b i 3;
- 3) dla części terenów 2.7RN, 2.8RN, 2.9RN, 2.10RN, 2.11RN, 2.12RN, 2.14RN w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c;
- 4) dla części terenów 2.1RN, 2.3RN, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. d.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1RNL, 2.2RNL, 2.3RNL, 2.4RNL** 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 terenu 2.4RNL, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c;
- 2) dla części terenów 2.1RNL, 2.2RNL, 2.3RNL, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit d.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 2.4RZM, 2.5RZM, 2.6RZM, 2.7RZM, 2.8RZM, 2.9RZM, 2.10RZM, 2.11RZM, 2.12RZM, 2.13RZM, 2.14RZM, 2.15RZM, 2.16RZM, 2.17RZM, 2.18RZM, 2.19RZM, 2.20RZM, 2.21RZM, 2.22RZM, 2.23RZM, 2.24RZM, 2.25RZM** 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 2.7RZM, 2.8RZM, 2.9RZM, 2.10RZM, 2.11RZM, 2.14RZM, 2.15RZM, 2.16RZM, 2.17RZM, 2.18RZM, 2.19RZM, 2.22RZM, 2.23RZM;

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 z wykluczeniem obsługi terenów 2.17RZM, 2.18RZM z terenu 2.1KDG,
- 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 2.9RZM, w granicach którego występują oznaczone na rysunku planu zabytki archeologiczne, obowiązują przepisy §6 pkt 1 i 2 lit. a;
- 2) dla części terenu 2.9RZM, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują przepisy §6 pkt 2 lit. b i 3;
- 3) dla części terenów 2.5RZM, 2.10RZM, 2.12RZM, 2.13RZM, 2.16RZM, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c;
- 4) dla części terenu 2.2RZM położonego w granicach udokumentowanego złoża, w granicach uwzględnionych na rysunku planu, obowiązują przepisy §10 pkt 4.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1WS** 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 dla części terenu, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit d.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1L, 2.2L, 2.3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) ustala się zakaz budowy budynków i budowli, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - f) zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §12,
 - g) warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §13;
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dach płaski,
 - c) pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 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: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - e) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące z wyłączeniem budynków,

- 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) zakaz budowy budynków,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 20°.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, w granicach którego na rysunku planu ustalono strefę ochronną linii elektroenergetycznej, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. a-c.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: droga główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu od 14,0 m do 17,9 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zieleń 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.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: droga zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu od 14,7 m do 19,5 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zieleń 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.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: droga lokalne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu od 1,9 m do 7,3 m, z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zieleń 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.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD, 2.16KDD, 2.17KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenia terenu: droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 2.1KDD od 8,8 m do 9,4 m,
 - b) dla terenu 2.2KDD od 6,5 m do 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - c) dla terenu 2.3KDD 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - d) dla terenu 2.4KDD do 3,3 m,
 - e) dla terenu 2.5KDD od 6,0 m do 6,1 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - f) dla terenu 2.6KDD od 10,0 m do 20,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - g) dla terenu 2.7KDD od 8,0 m do 20,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - h) dla terenu 2.8KDD od 4,9 m do 6,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - i) dla terenu 2.9KDD od 7,5 m do 13,4 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - j) dla terenu 2.10KDD od 4,6 m do 15,2 m,
 - k) dla terenu 2.11KDD od 8,3 m do 10,5 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - l) dla terenu 2.12KDD od 6,6 m do 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - m) dla terenu 2.13KDD 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - n) dla terenu 2.14KDD od 4,0 m do 11,0 m,
 - o) dla terenu 2.15KDD 7,5 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - p) dla terenu 2.16KDD od 8,3 m do 11,4 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - q) dla terenu 2.17KDD do 4,0 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zieleń 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 2.1KDD, w granicach których na rysunku planu ustalono strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy §10 pkt 3 lit. d.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

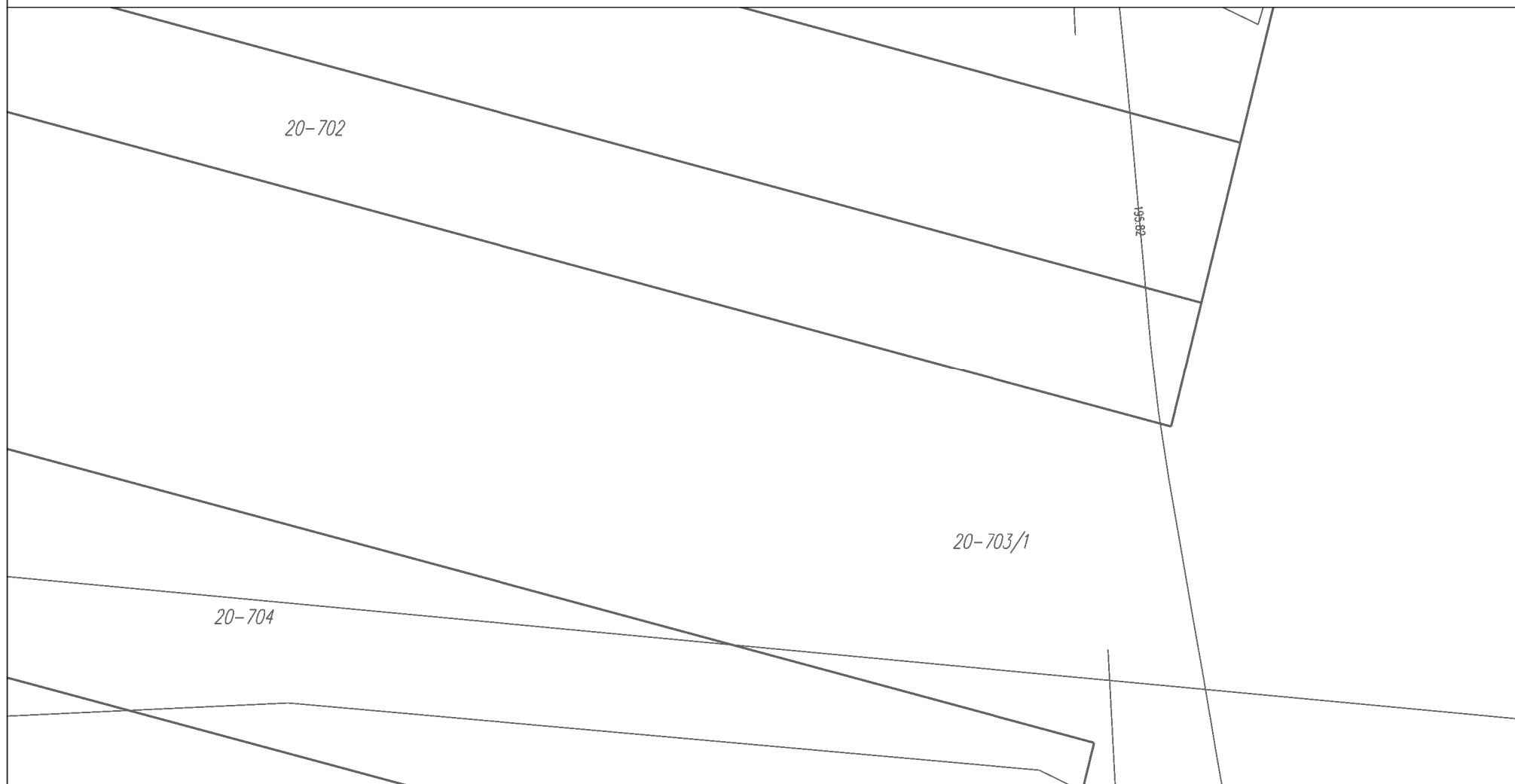
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/285/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 25 września 2025 r.

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 122	ARKUSZ 123	ARKUSZ 124	ARKUSZ 125	ARKUSZ 126
ARKUSZ 127	ARKUSZ 128	ARKUSZ 129	ARKUSZ 130	ARKUSZ 131	ARKUSZ 132	ARKUSZ 133	ARKUSZ 134	ARKUSZ 135	ARKUSZ 136	ARKUSZ 137	ARKUSZ 138	ARKUSZ 139	ARKUSZ 140
ARKUSZ 141	ARKUSZ 142	ARKUSZ 143	ARKUSZ 144	ARKUSZ 145	ARKUSZ 146	ARKUSZ 147	ARKUSZ 148	ARKUSZ 149	ARKUSZ 150	ARKUSZ 151	ARKUSZ 152	ARKUSZ 153	ARKUSZ 154
ARKUSZ 155	ARKUSZ 156	ARKUSZ 157	ARKUSZ 158	ARKUSZ 159	ARKUSZ 160	ARKUSZ 161	ARKUSZ 162	ARKUSZ 163	ARKUSZ 164	ARKUSZ 165	ARKUSZ 166	ARKUSZ 167	ARKUSZ 168
ARKUSZ 169	ARKUSZ 170	ARKUSZ 171	ARKUSZ 172	ARKUSZ 173	ARKUSZ 174	ARKUSZ 175	ARKUSZ 176	ARKUSZ 177	ARKUSZ 178	ARKUSZ 179	ARKUSZ 180	ARKUSZ 181	ARKUSZ 182
ARKUSZ 183	ARKUSZ 184	ARKUSZ 185	ARKUSZ 186	ARKUSZ 187	ARKUSZ 188	ARKUSZ 189	ARKUSZ 190	ARKUSZ 191	ARKUSZ 192	ARKUSZ 193	ARKUSZ 194	ARKUSZ 195	ARKUSZ 196
ARKUSZ 197	ARKUSZ 198	ARKUSZ 199	ARKUSZ 200	ARKUSZ 201	ARKUSZ 202	ARKUSZ 203	ARKUSZ 204	ARKUSZ 205	ARKUSZ 206	ARKUSZ 207	ARKUSZ 208	ARKUSZ 209	ARKUSZ 210
ARKUSZ 211	ARKUSZ 212	ARKUSZ 213	ARKUSZ 214	ARKUSZ 215	ARKUSZ 216	ARKUSZ 217	ARKUSZ 218	ARKUSZ 219	ARKUSZ 220	ARKUSZ 221	ARKUSZ 222	ARKUSZ 223	ARKUSZ 224
ARKUSZ 225	ARKUSZ 226	ARKUSZ 227	ARKUSZ 228	ARKUSZ 229	ARKUSZ 230	ARKUSZ 231	ARKUSZ 232	ARKUSZ 233	ARKUSZ 234	ARKUSZ 235	ARKUSZ 236	ARKUSZ 237	ARKUSZ 238
ARKUSZ 239	ARKUSZ 240	ARKUSZ 241	ARKUSZ 242	ARKUSZ 243	ARKUSZ 244	ARKUSZ 245	ARKUSZ 246	ARKUSZ 247	ARKUSZ 248	ARKUSZ 249	ARKUSZ 250	ARKUSZ 251	ARKUSZ 252
ARKUSZ 253	ARKUSZ 254	ARKUSZ 255	ARKUSZ 256	ARKUSZ 257	ARKUSZ 258	ARKUSZ 259	ARKUSZ 260	ARKUSZ 261	ARKUSZ 262	ARKUSZ 263	ARKUSZ 264	ARKUSZ 265	ARKUSZ 266
ARKUSZ 267	ARKUSZ 268	ARKUSZ 269	ARKUSZ 270	ARKUSZ 271	ARKUSZ 272	ARKUSZ 273	ARKUSZ 274	ARKUSZ 275	ARKUSZ 276	ARKUSZ 277	ARKUSZ 278	ARKUSZ 279	ARKUSZ 280
ARKUSZ 281	ARKUSZ 282	ARKUSZ 283	ARKUSZ 284	ARKUSZ 285	ARKUSZ 286	ARKUSZ 287	ARKUSZ 288	ARKUSZ 289	ARKUSZ 290	ARKUSZ 291	ARKUSZ 292	ARKUSZ 293	ARKUSZ 294

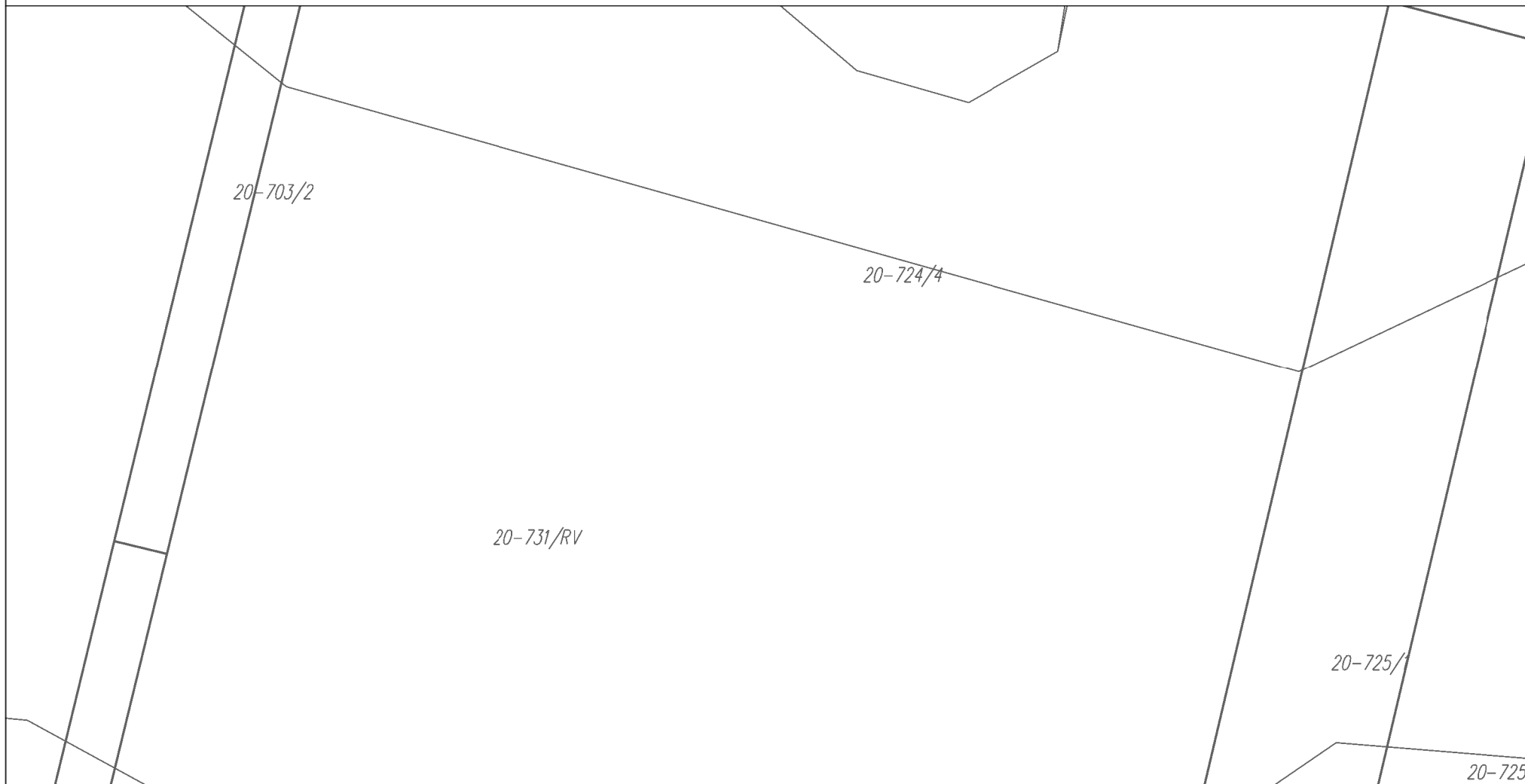
ARKUSZ 1



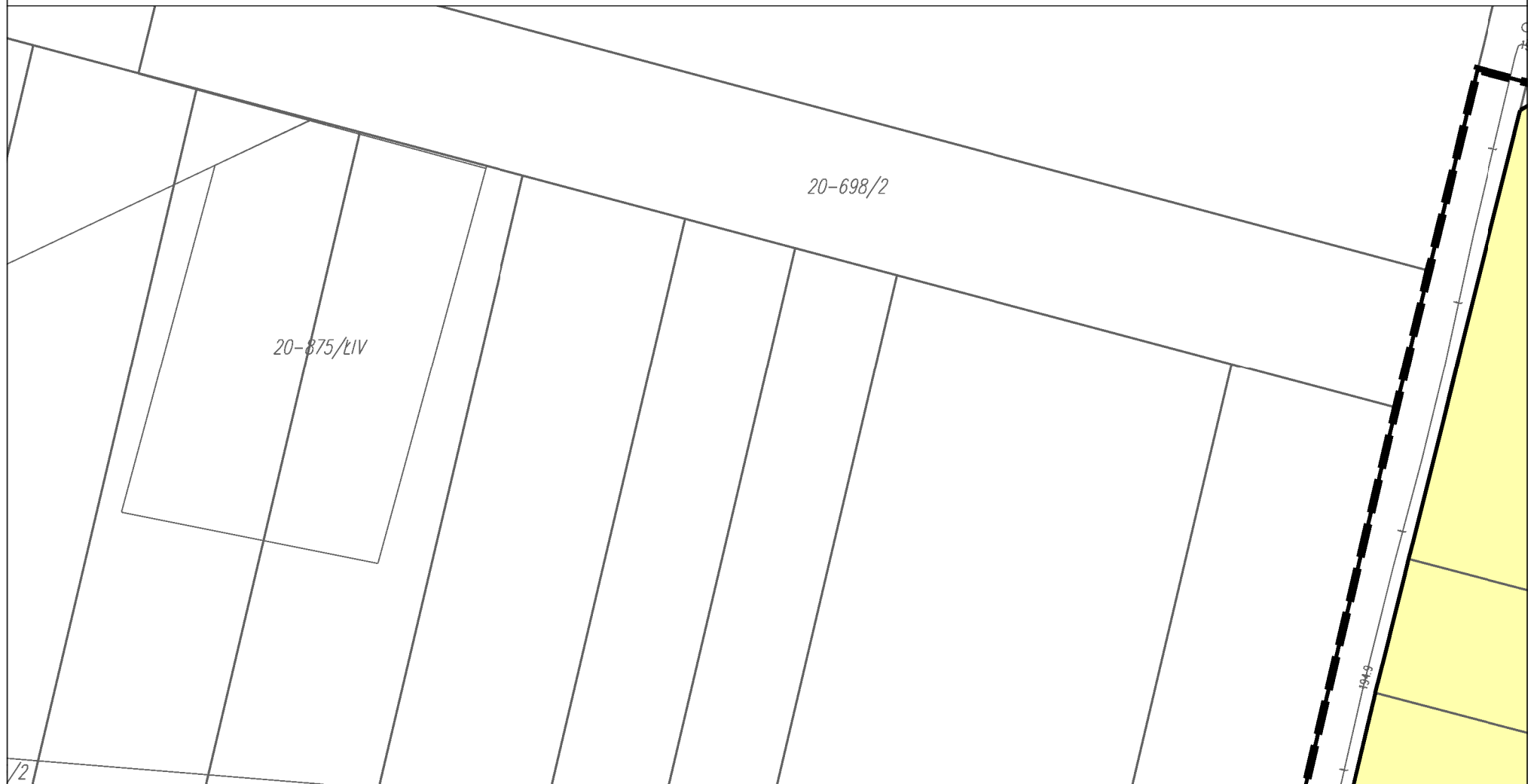
ARKUSZ 2



ARKUSZ 3

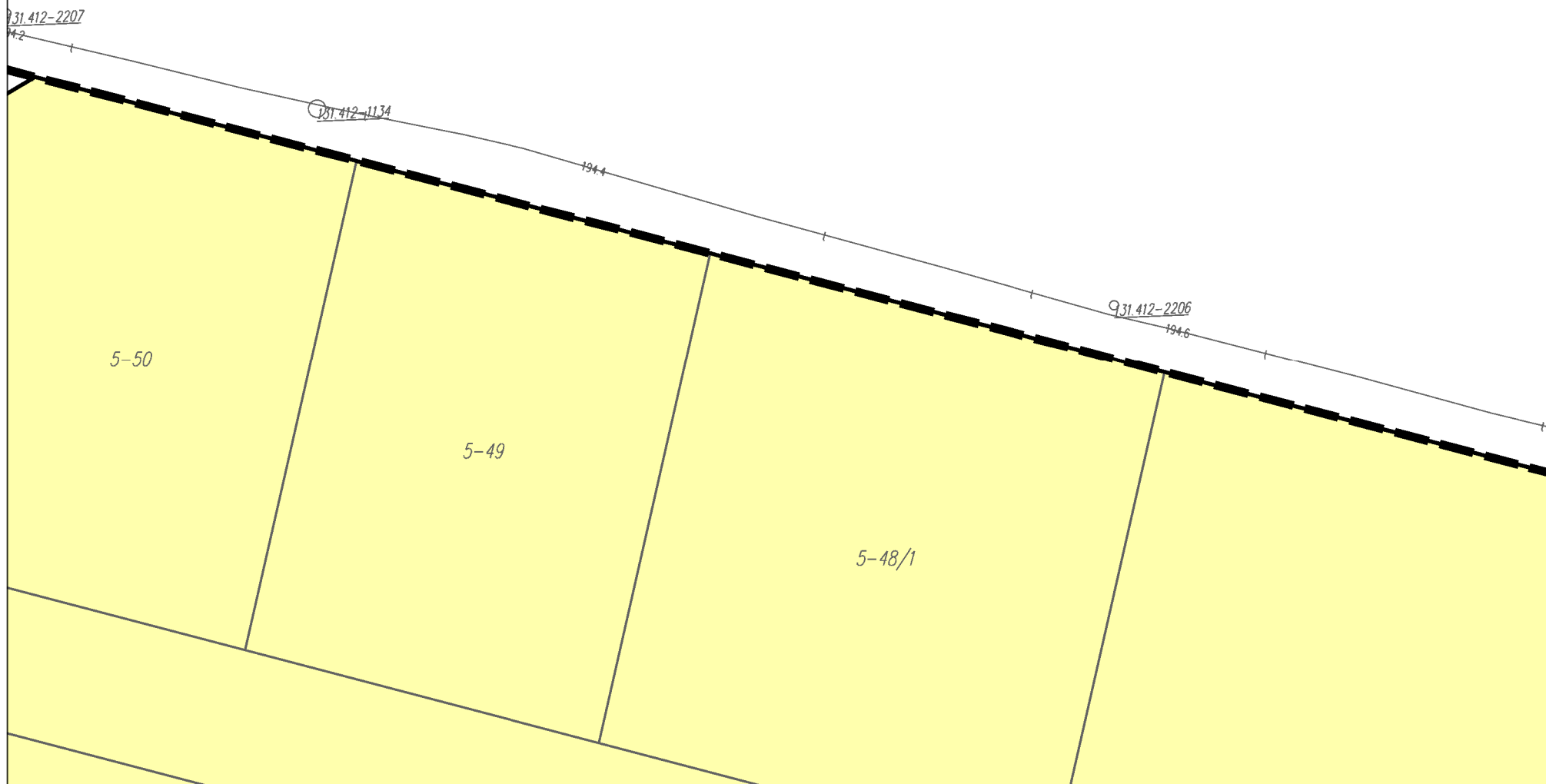


ARKUSZ 4

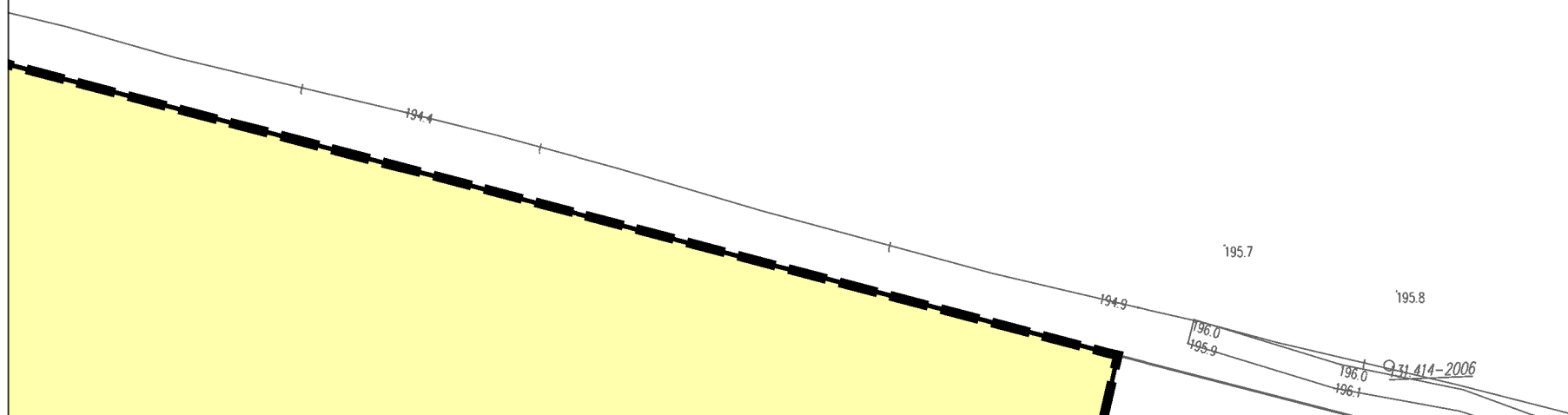


/2

ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7

ARKUSZ 8

ARKUSZ 9

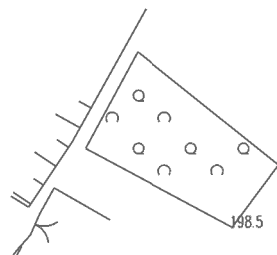
ARKUSZ 10

MIEJSCOWY PLAN ZAC

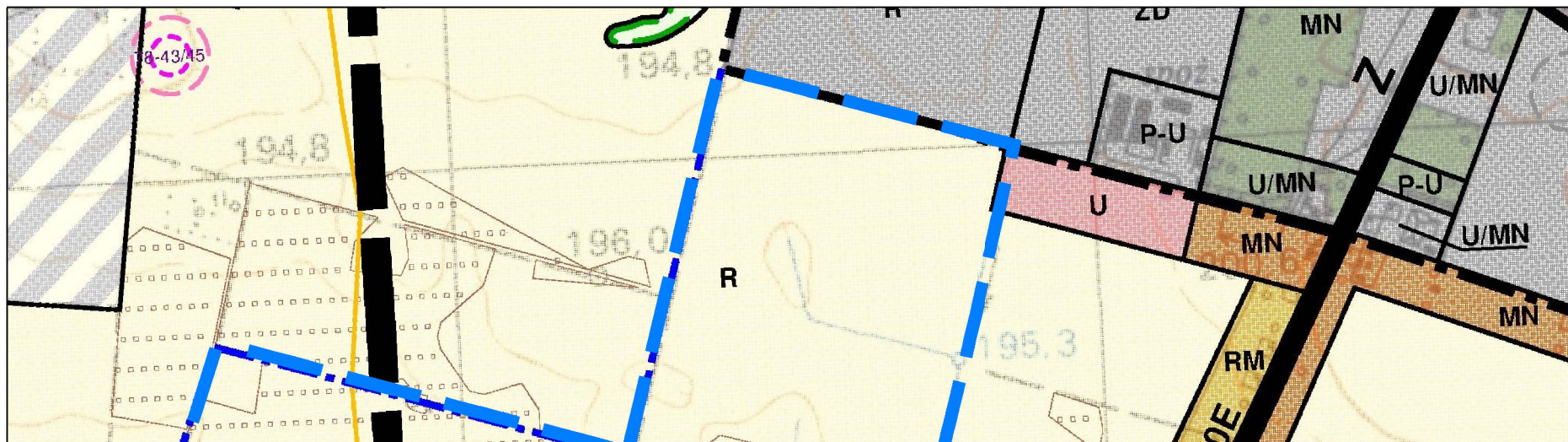
RYSUNEK PLANU

ARKUSZ 11

GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE



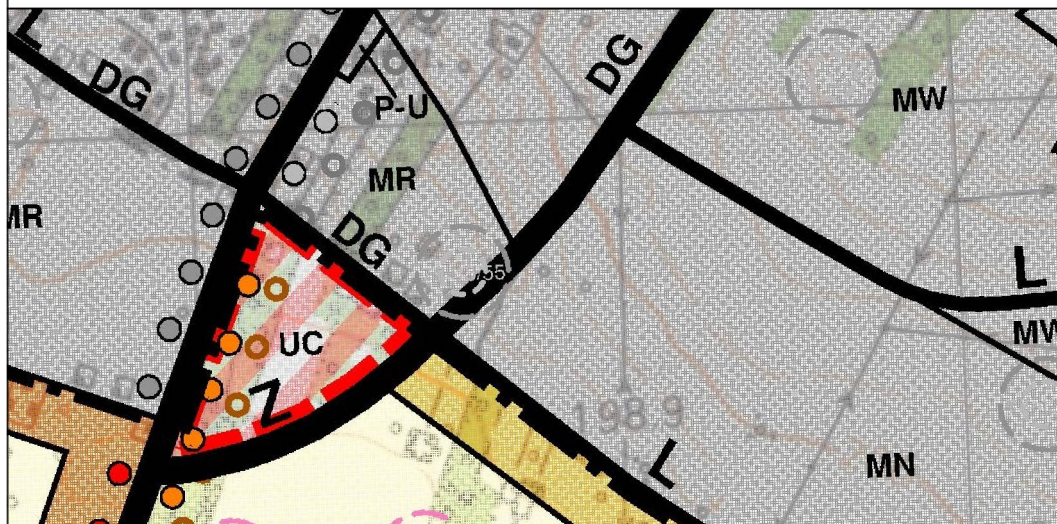
GO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W C



OBREMBIE GASZYN - CZĘŚĆ B

SKALA 1:1000

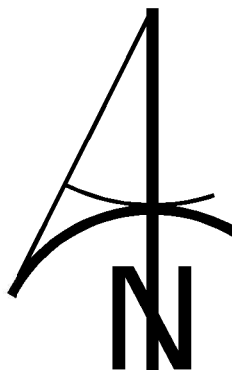
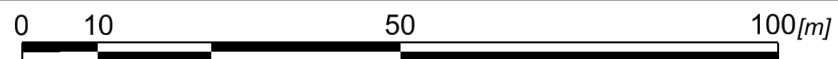
Załącznik sporządzony
w dniu 15.11.2022
Licencja nr GNO
Układ PUWG 2017



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA GRANICE OBREMBÓW GEODEZYJNYCH LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU GRANICE OBSZARÓW DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU		KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCYJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RM ZABUDOWA ZAGRODOWA ML ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA MN/RO ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z UPRAWAMI OGRODNICZYM		KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH TERENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO KSZTAŁTOWANIA I URZĄDZENIA KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO G(2) DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU - G(2) KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO /DOCELOWA KLASYFIKACJA OBWODNICA MIASTA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 74 G DROGI GŁÓWNE 7 DROGI ZBIORCZE		KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH TERENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO KSZTAŁTOWANIA I URZĄDZENIA KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO G(2) DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU - G(2) KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO /DOCELOWA KLASYFIKACJA OBWODNICA MIASTA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 74 G DROGI GŁÓWNE 7 DROGI ZBIORCZE
--	--	---	--	--	--	---

ARKUSZ 14

dziono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej
2 r. przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu.
6642.822.2022.1017 P.
00, strefa 6 (EPSG 2177).



KI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WISKA PRZYRODNICZEGO

TY OBSZARU I OBIEKTY PRZYRODY OBJĘTE
NICZĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

T PRZYRODY "LASEK KUROWSKI"

SKO DOKUMENTACYJNE KAMIENIOLOM
ÓW "OLEWIN"

PRZYRODY (LICZBA DRZEWI)

UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

CHRONNA WOKÓŁ MIEJSC LĘGOWYCH

LE FRAGMENTY OBSZARU CENNE PRZYRODNICZO

ZALĘCZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

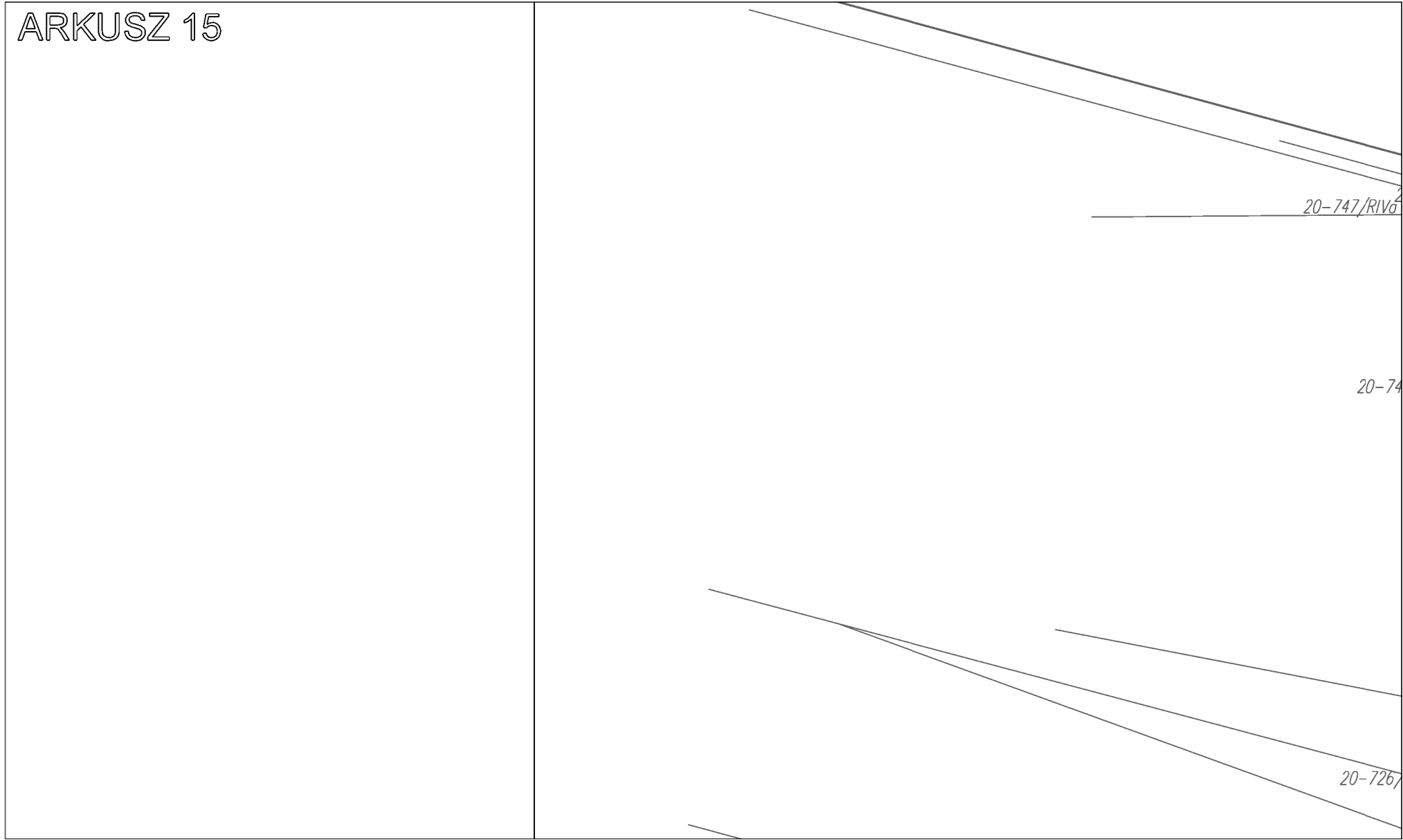
KORYTARZ EKOLOGICZNY WG PLANU
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJ. ŁÓDZKIEGO

KORYTARZE EKOLOGICZNE

FA WIELUŃ W ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ
EKONOMICZNEJ

AMKNIĘTE

ARKUSZ 15



ARKUSZ 16

20-705

20-745/RIVa

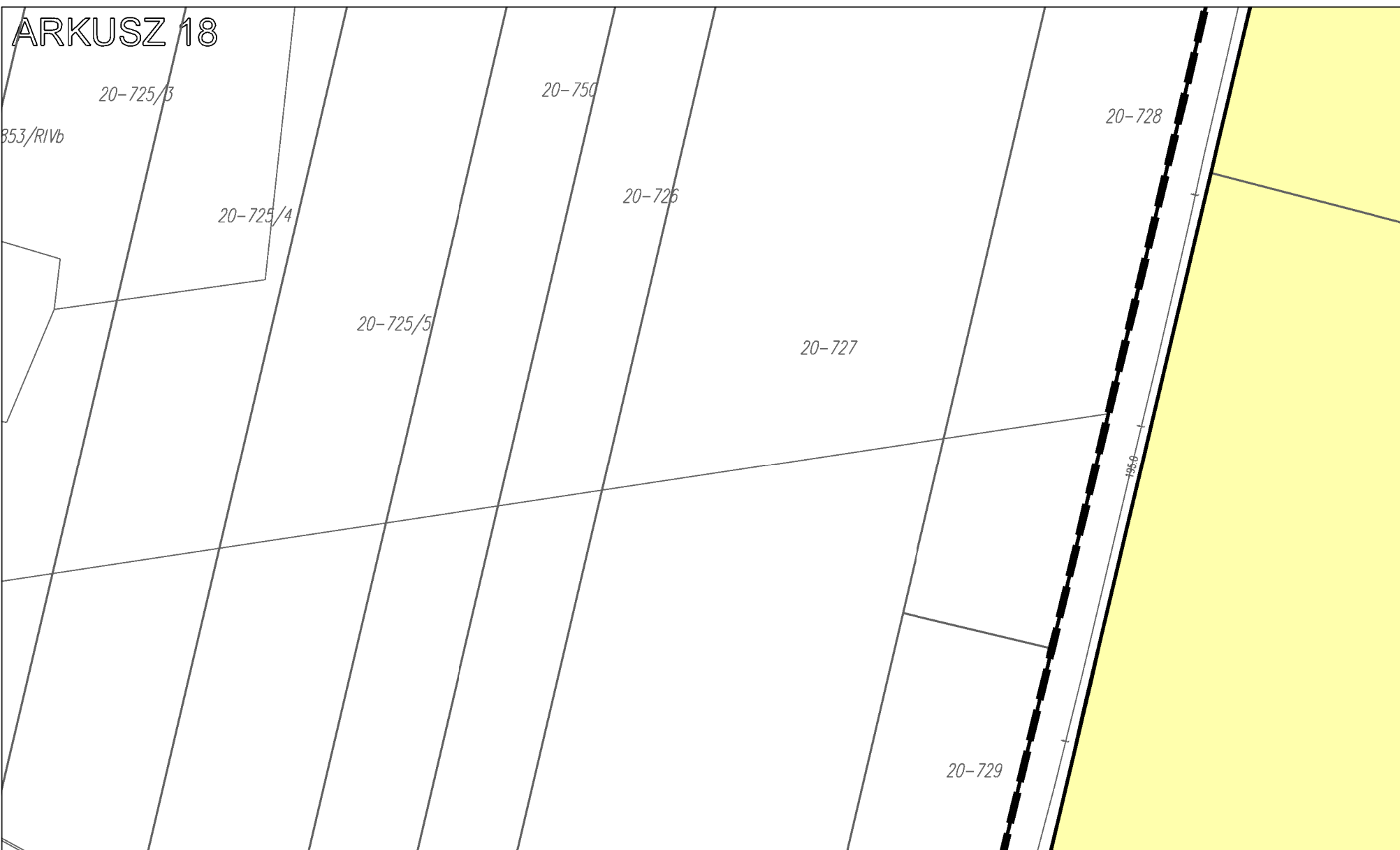
0-121/dt

9/PsVI

RIVb

20-792/R

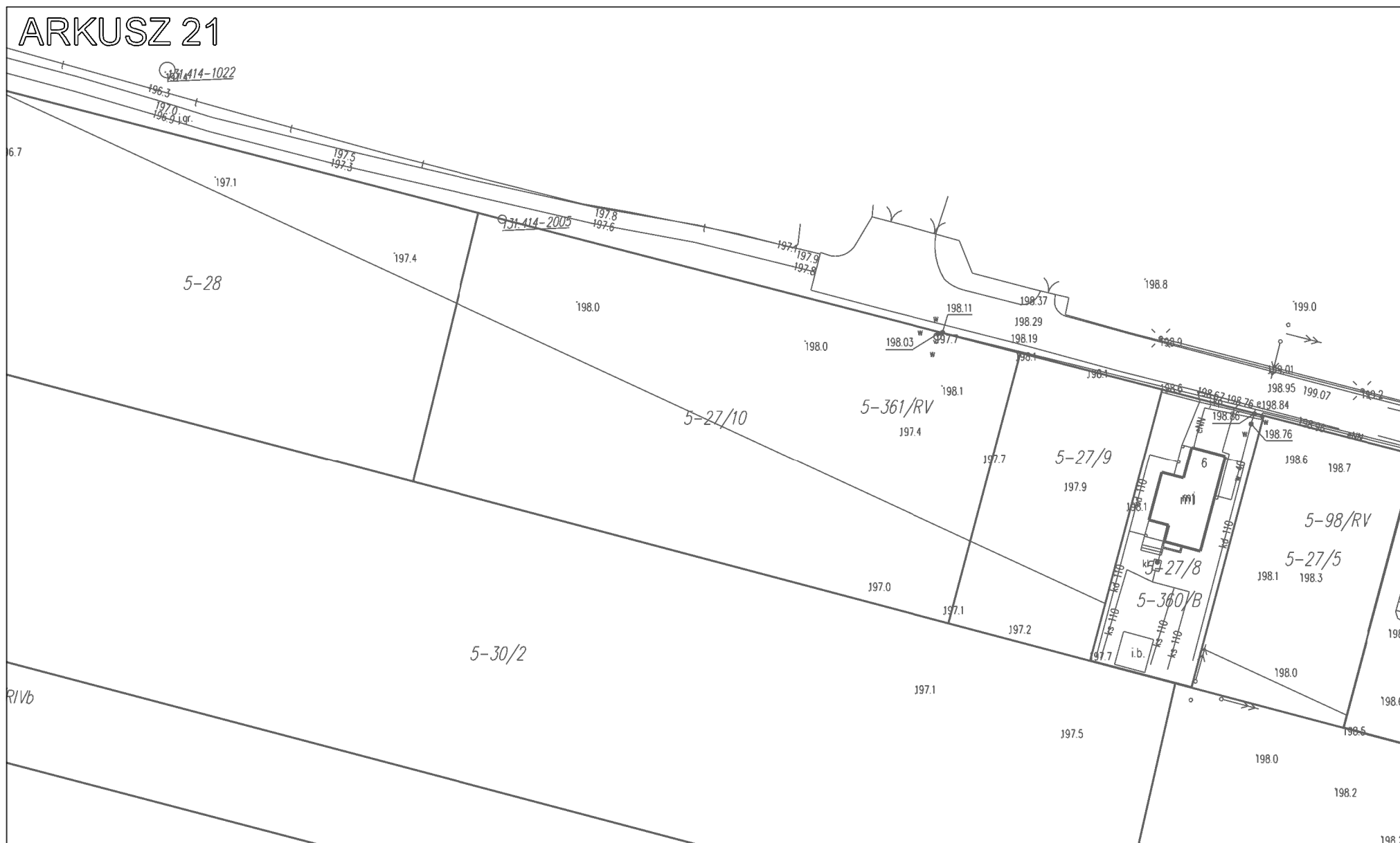








ARKUSZ 21



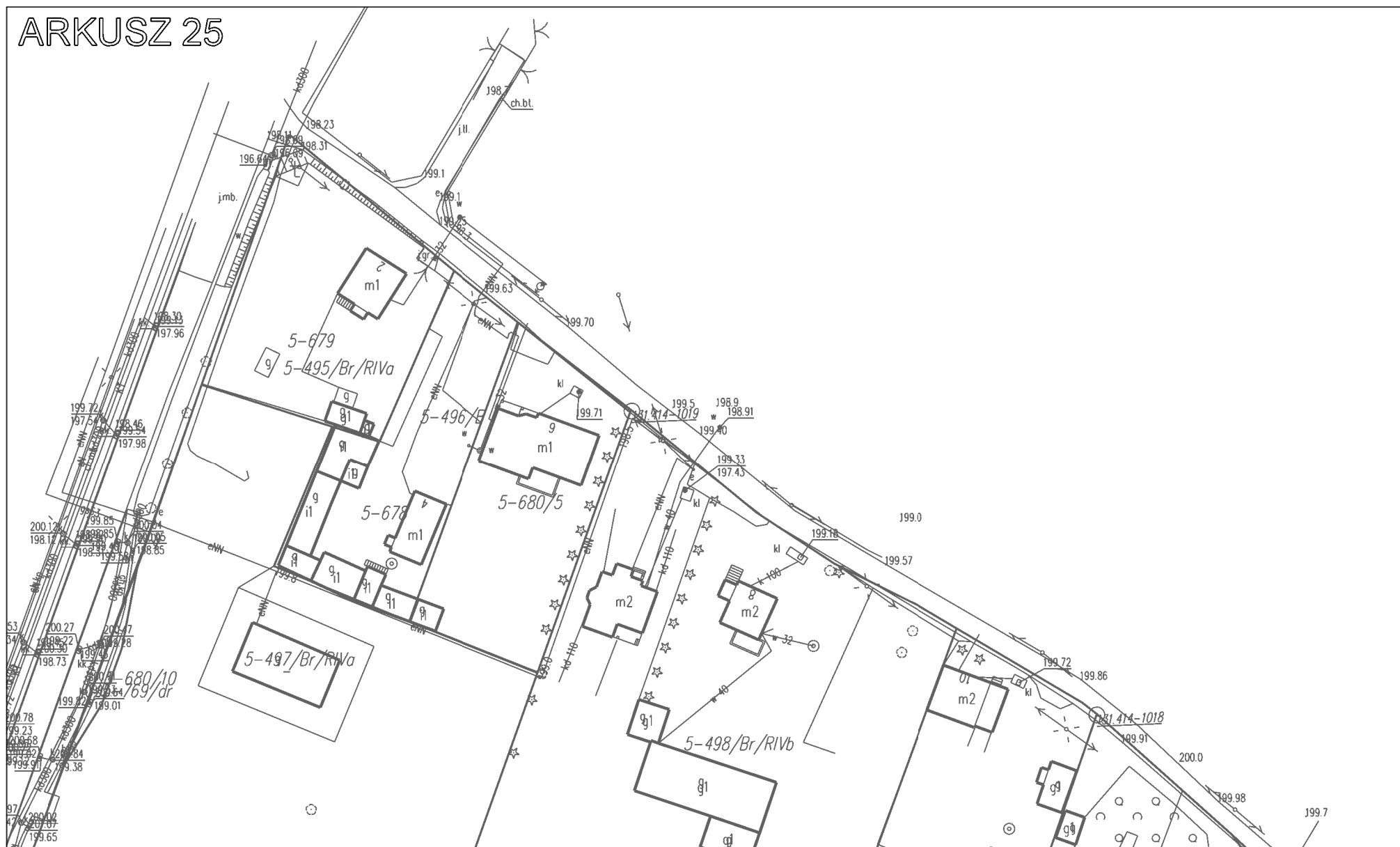
ARKUSZ 22

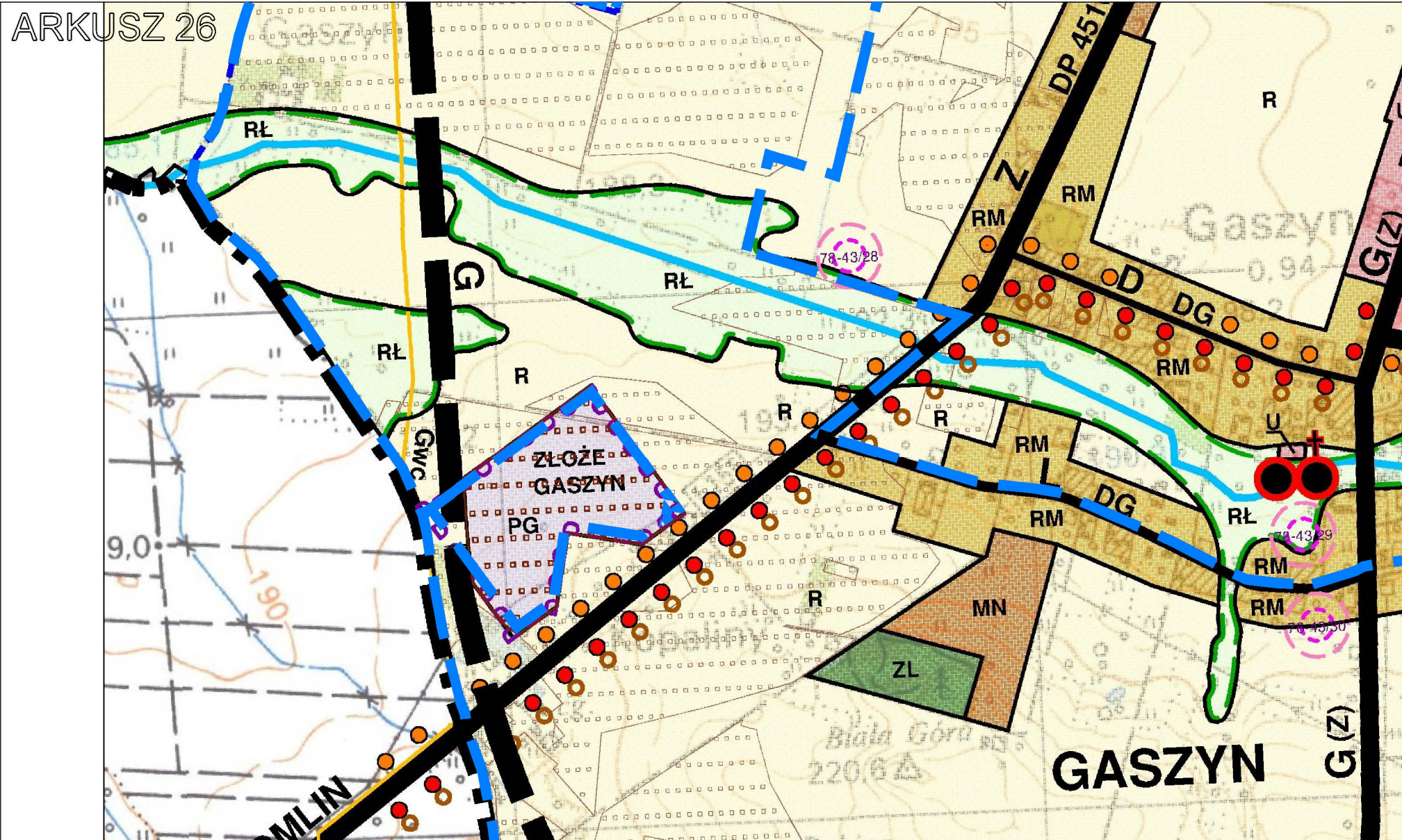
ARKUSZ 23

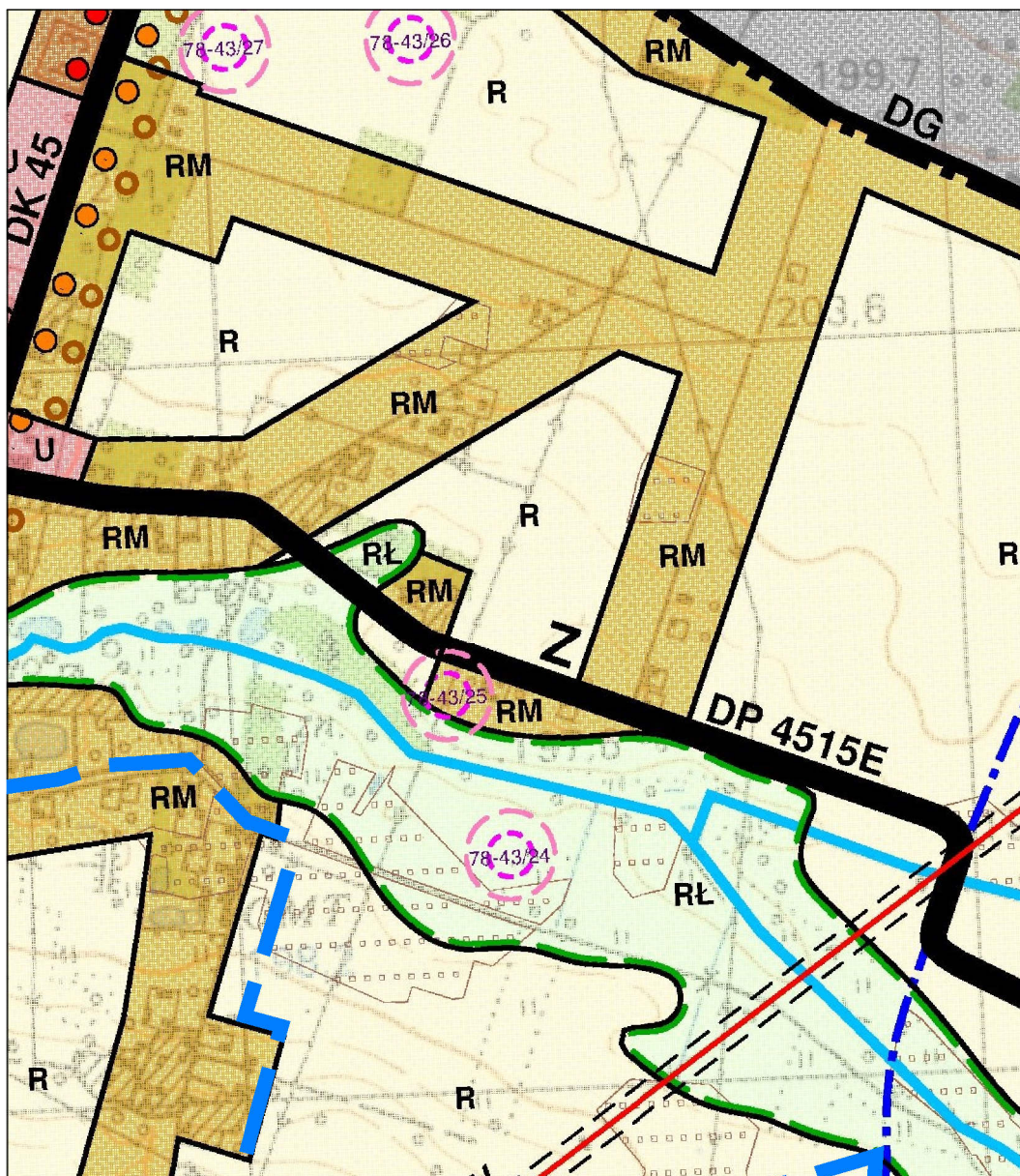
ARKUSZ 24



ARKUSZ 25







TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZABUDOWA USŁUG HANDLU Z POWIERZCHNIĄ SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWA ZE ZNAČNYM UDZIAŁEM ZIELENI NA DZIAŁCE
	USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ TRASY KOMUNIKACYJNEJ
TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	
	ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA, SKŁADY, MAGAZYNY
	EKSPLOATACJA POWIERZCHNIOWA
TERENY KOMUNIKACJI I JEJ OBSŁUGI	
	OBSŁUGA KOMUNIKACJI
	KOMUNIKACJA KOLEJOWA
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	GOSPODARKA WODNA - UJĘCIA WODY
	GOSPODARKA ŚCIEKOWA - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	GOSPODARKA ELEKTROENERGETYCZNA
	GOSPODARKA CIEPŁOWNICZA - CIEPŁOWNIA MIEJSKA
	GOSPODARKA GAZOWNICZA - STACJA REDUKCYJNA GAZU
	GOSPODARKA ODPADAMI - SKŁADOWISKO ODPADÓW
TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ	
	FARMA FOTOWOLTAICZNA
TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH	
	PARKI, SKWERY
	CMENTARZE
	OGRODY DZIAŁKOWE
	LASY
	DOLESIENIA
	WODY POWIERZCHNIOWE
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO	
	ŁĄKI I PASTWISKA
	GRUNTY ROLNE

TERENY OCHRONY I Kształtowania ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
	STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	STREFA OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO "B"
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	OBIEKTY, ZESPOŁY ARCHITEKTONICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	PARKI, CMENTARZE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	NUMERACJA STANOWISK (ARKUSZ AZP/INR STANOWISKA NA ARKUSZU)
	OBIEKT W GRUPIE KOŚCIOŁKÓW WIELUŃSKICH
TERENY OCHRONY I Kształtowania ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
	STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	STREFA OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO "B"
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	OBIEKTY, ZESPOŁY ARCHITEKTONICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	PARKI, CMENTARZE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	NUMERACJA STANOWISK (ARKUSZ AZP/INR STANOWISKA NA ARKUSZU)
	OBIEKT W GRUPIE KOŚCIOŁKÓW WIELUŃSKICH



I KLASY BONITACYJNEJ
SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
PODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 10%
SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
PODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1%

WY NA TERENACH UŻYTKÓW ROLNYCH

WANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
WÓDZKIEGO PROGRAMU
TENCJI:

S HA

ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
ZĘSTOCHÓWA (W)
ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
ZĘSTOCHÓWA (E)

NE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

INTOWANE ZŁOŻA KOPALIN:

EC II
ICE II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX

WICE
W CZĘŚCI W MIEŚCIE)
WIDORADZ

I TERENY GÓRNICZE
EC II
ICE II, VIII, IX

KTROENERGETYCZNE 110 KV

WANE LINIE
ENERGETYCZNE 110 KV

Y PRZESYŁOWY GAZOCIĄG
GO CIŚNIENIA RELACJI BIADACZ-WIELUŃ

CHRONNE OD SIECI UZBROJENIA

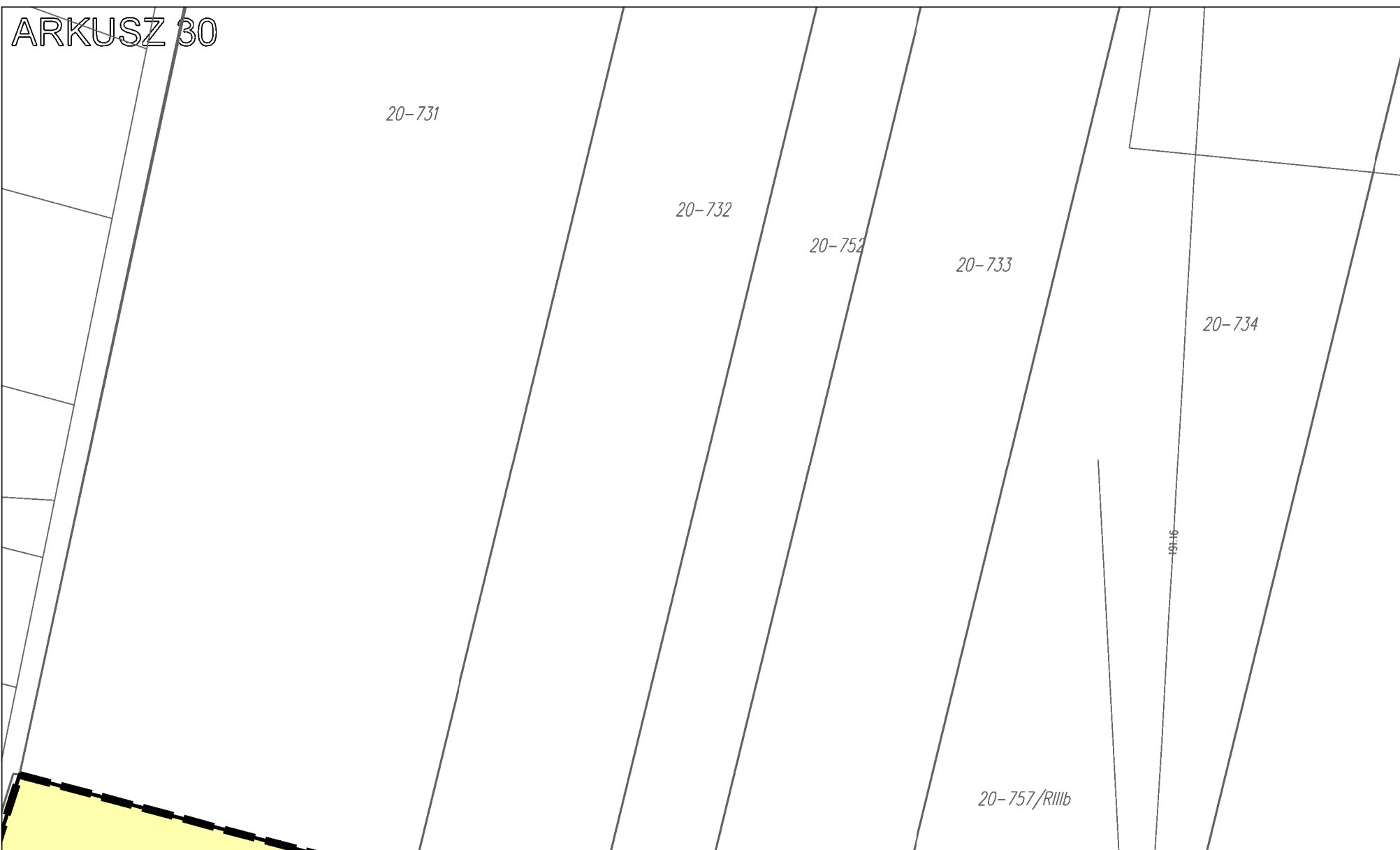
CHRONNA OD SKŁADOWISKA ODPADÓW

10H* OD ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI
YCH, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJE
DAROWANIE ZGODNE Z PRZEPISAMI
MI DOTYCZĄCYMI ELEKTROWNI WIATROWYCH

ca terenu objętego planem

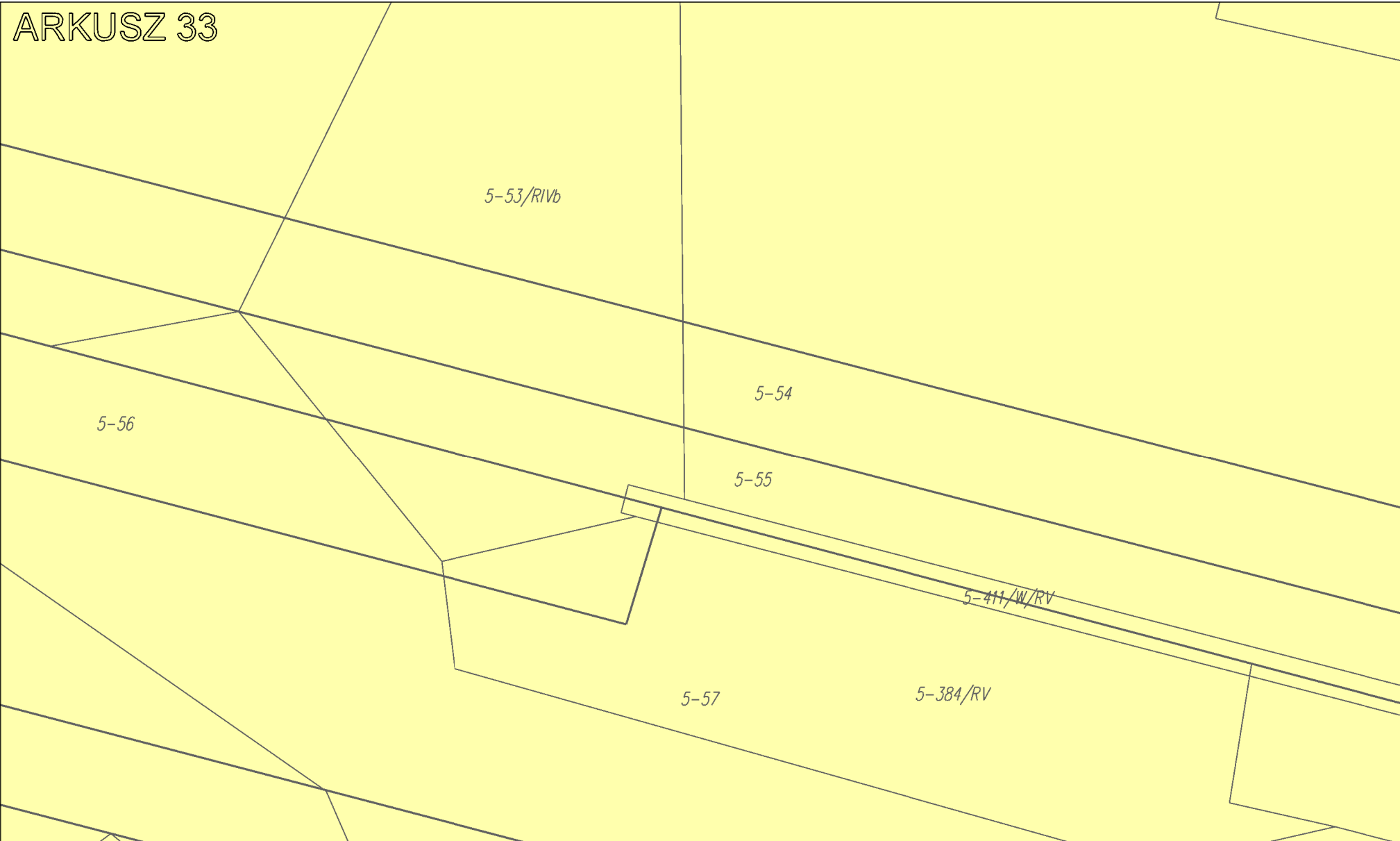
ARKUSZ 29

20-722/R111a







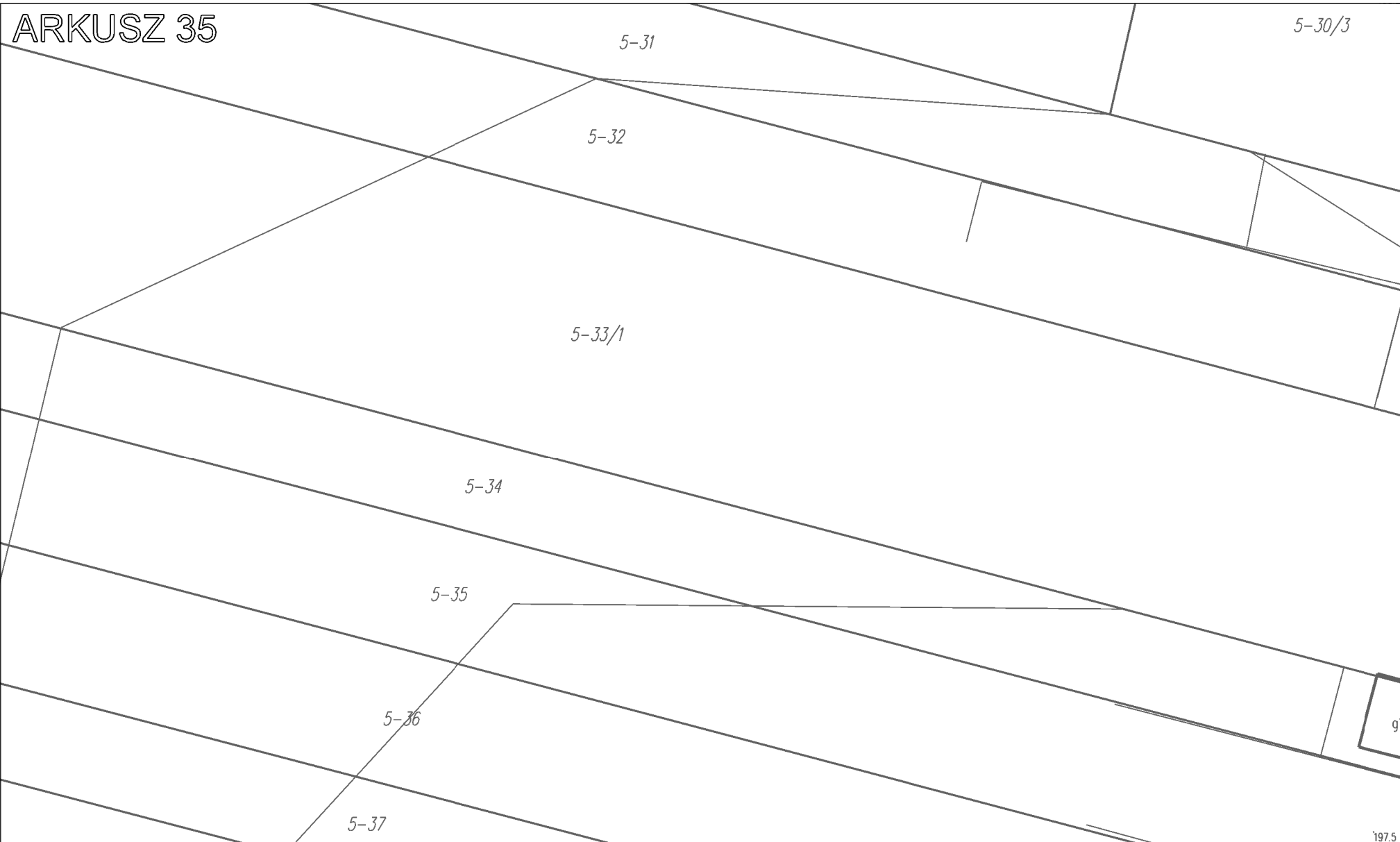


5-49/RV

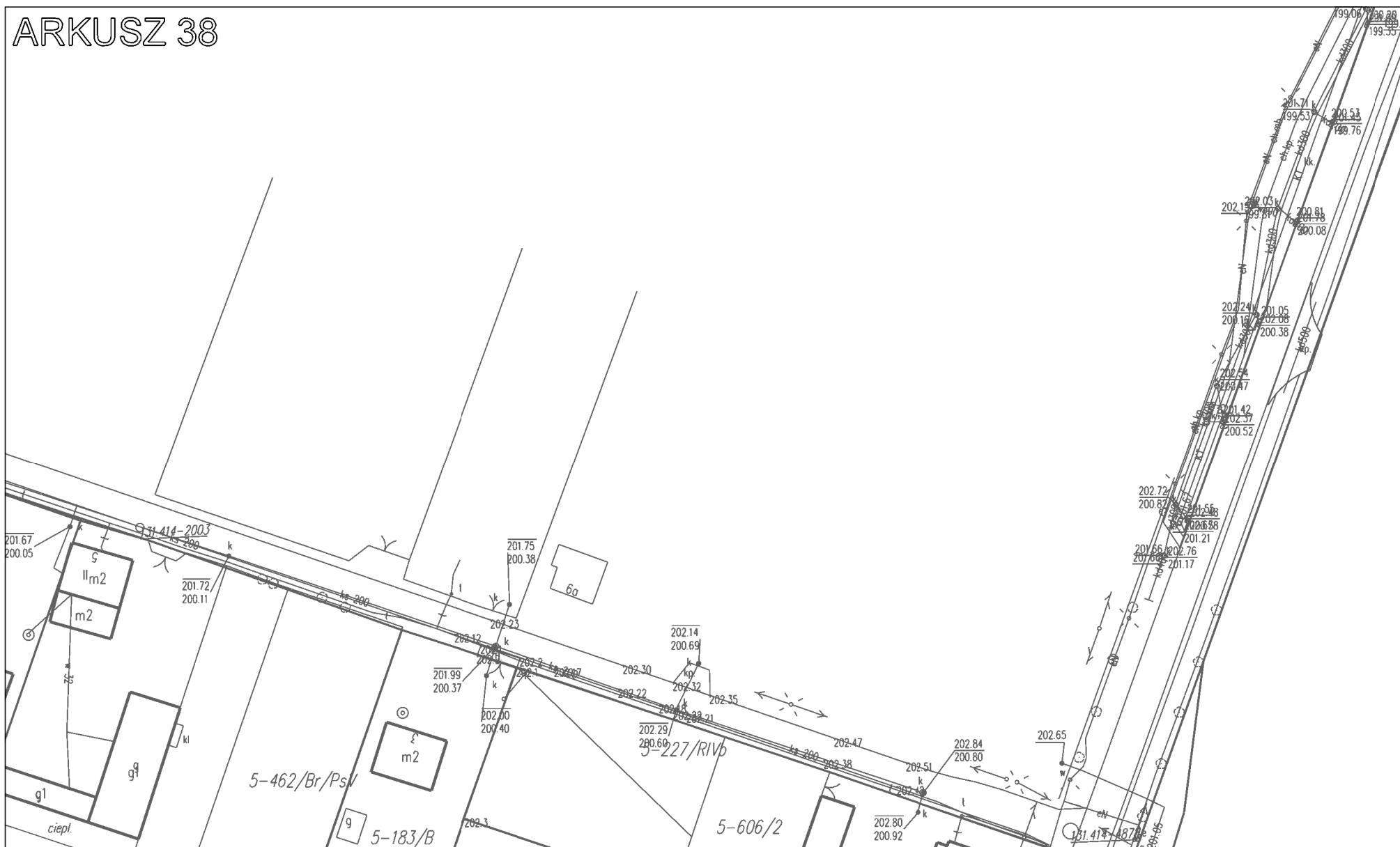
5-71/RIVb

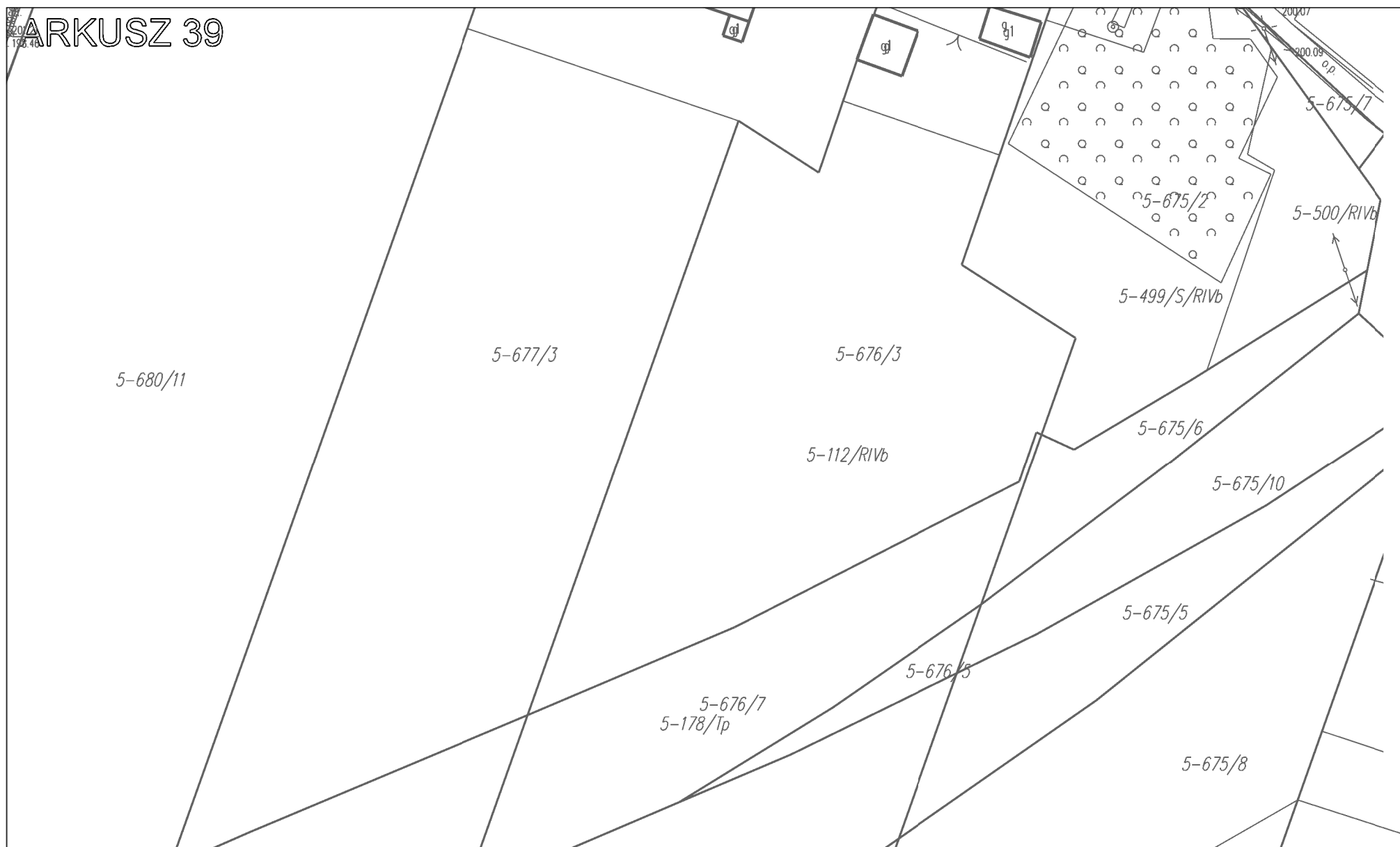
5-410/W/RIVb

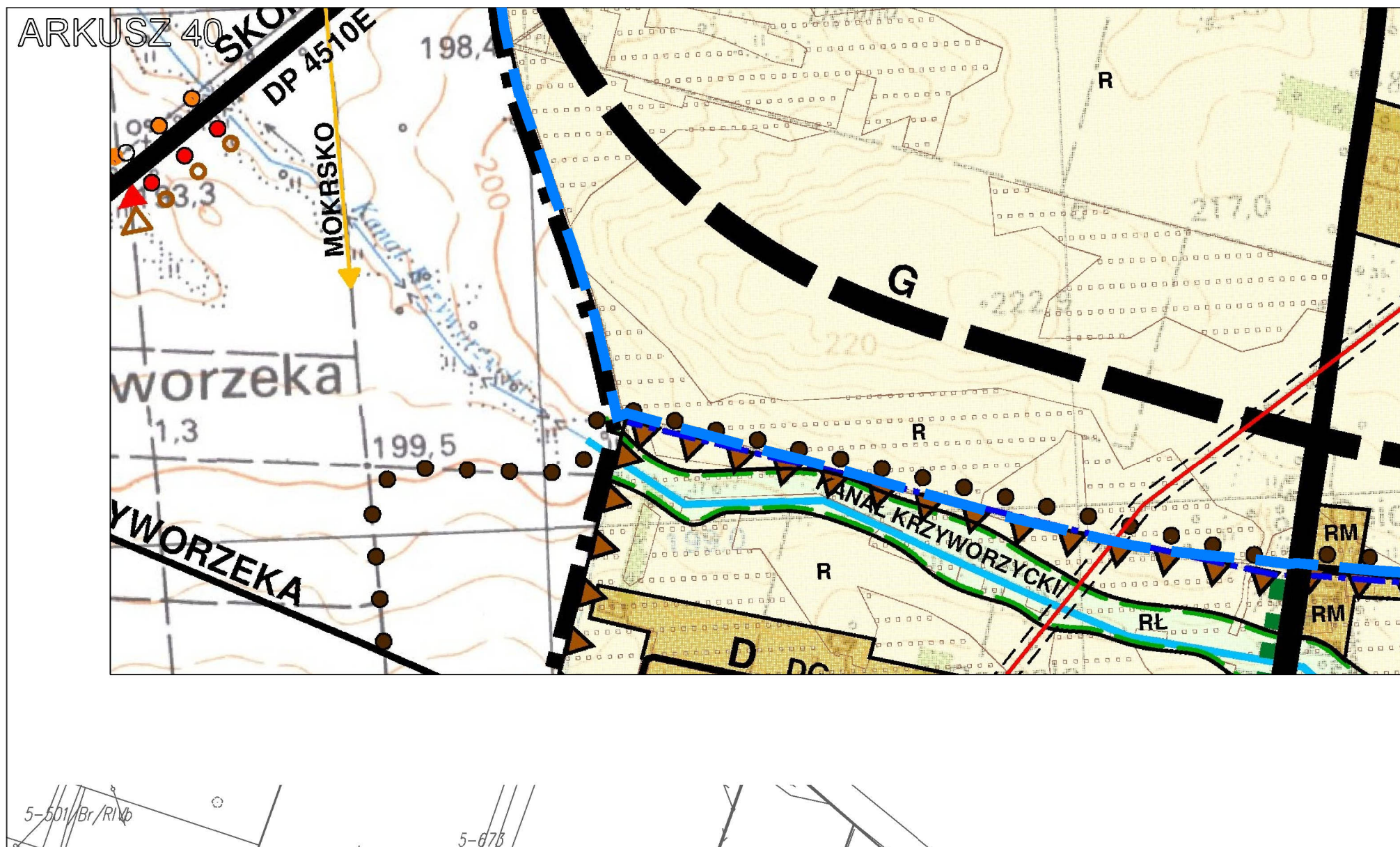
5-390/PsIV

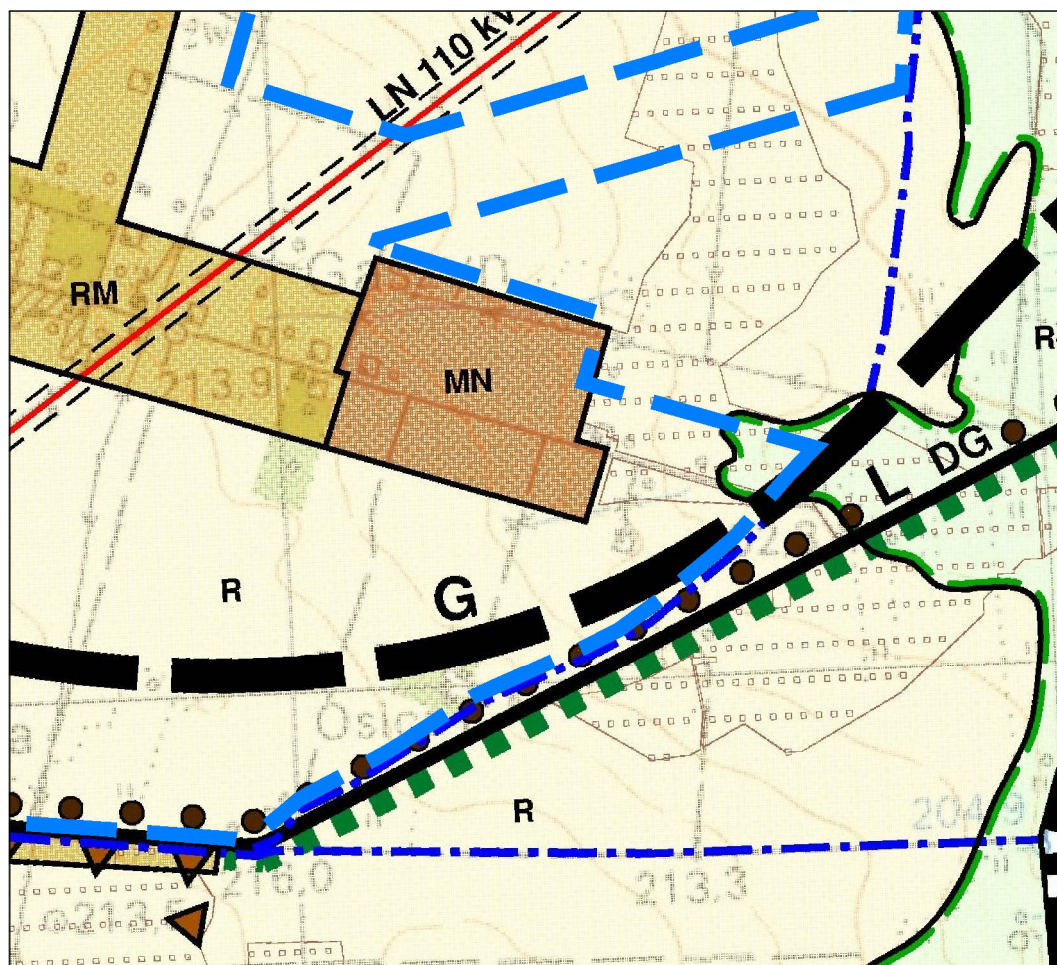


ARKUSZ 38









WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXII/770/22 RADY
Z DNIA 24 MARCA 2022

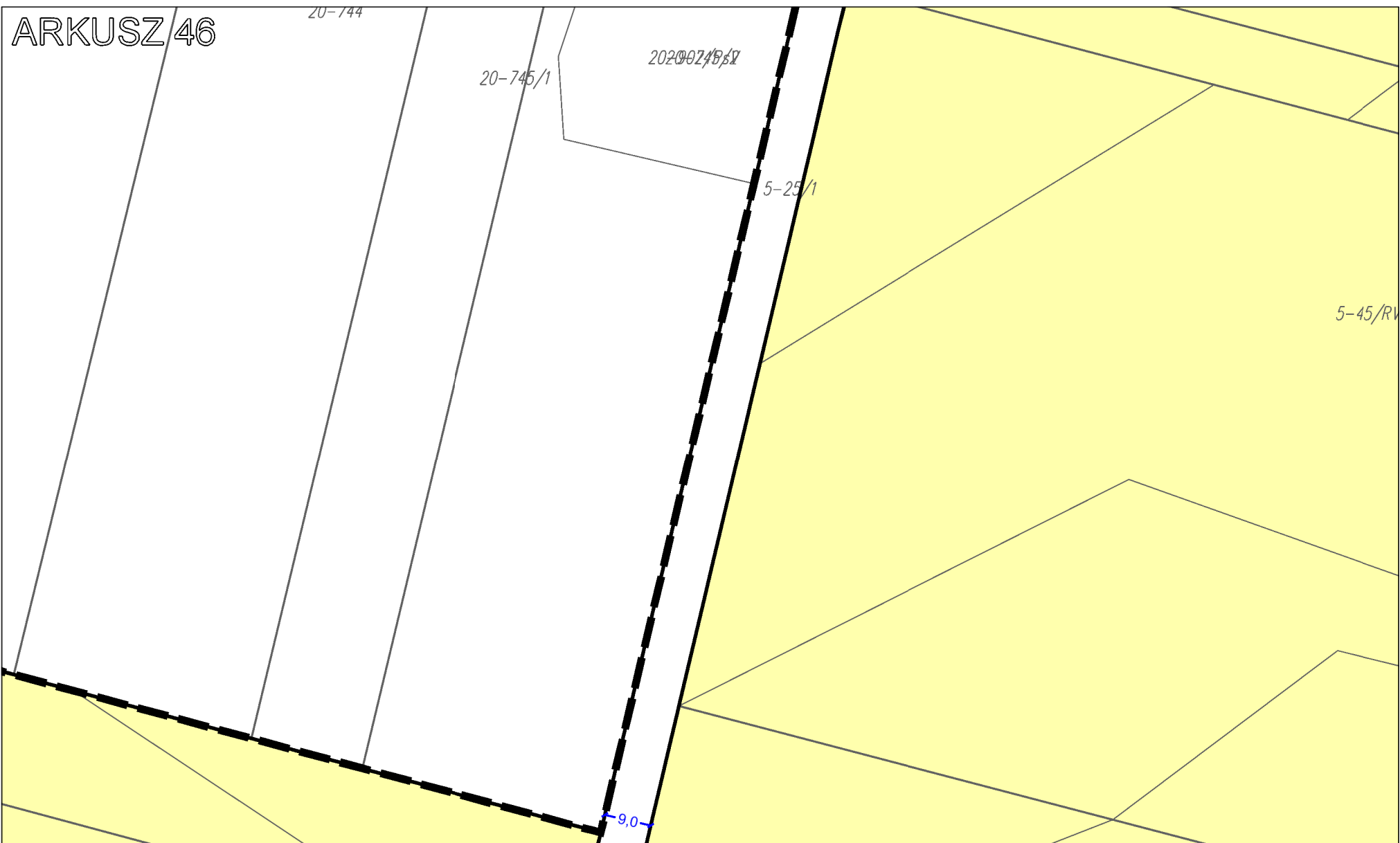
OWAŃ I KIERUNKÓW
 MIASTA I GMINY WIELUŃ
 / MIEJSKIEJ W WIELUNIU
 R.

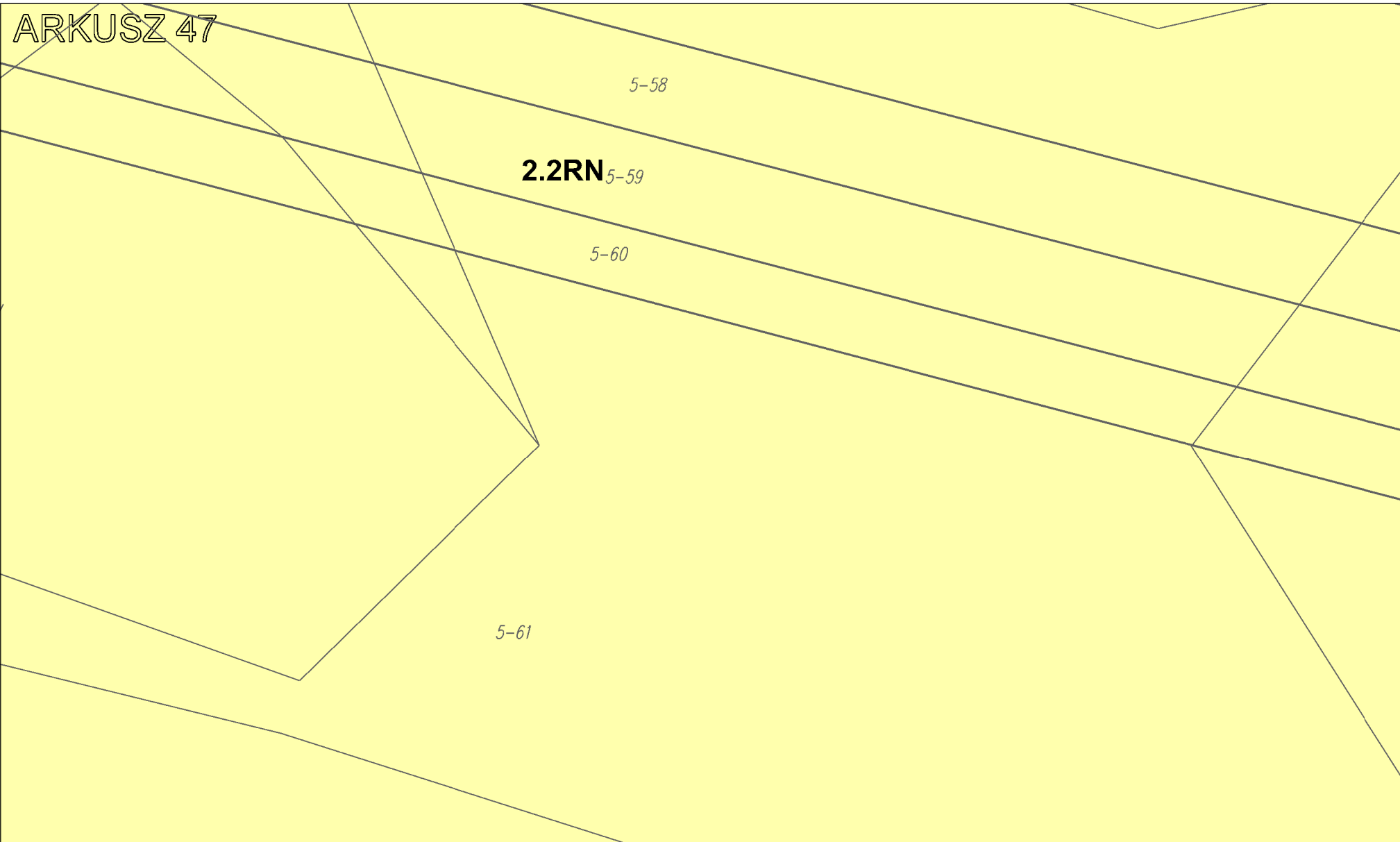
ARKUSZ 43





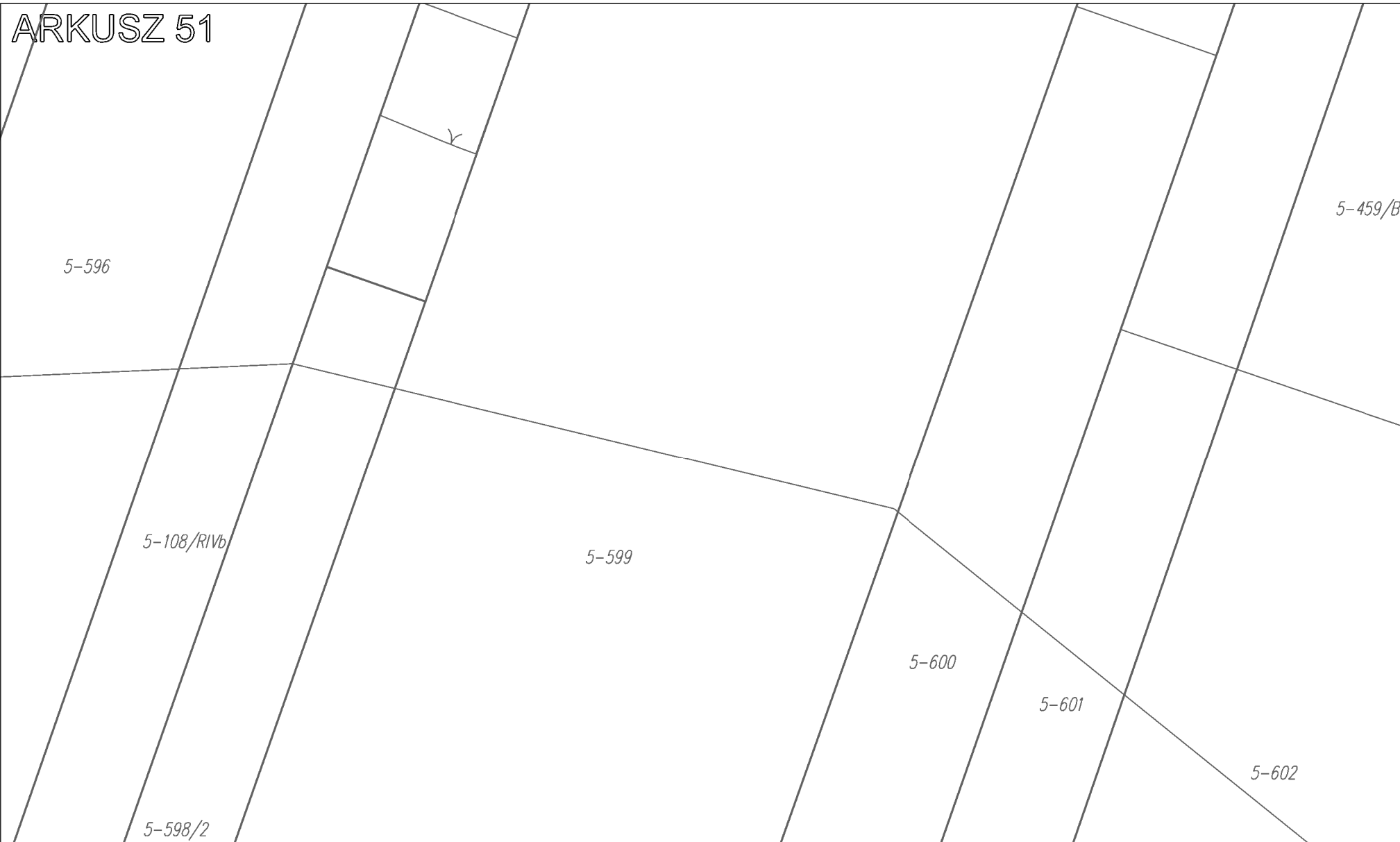




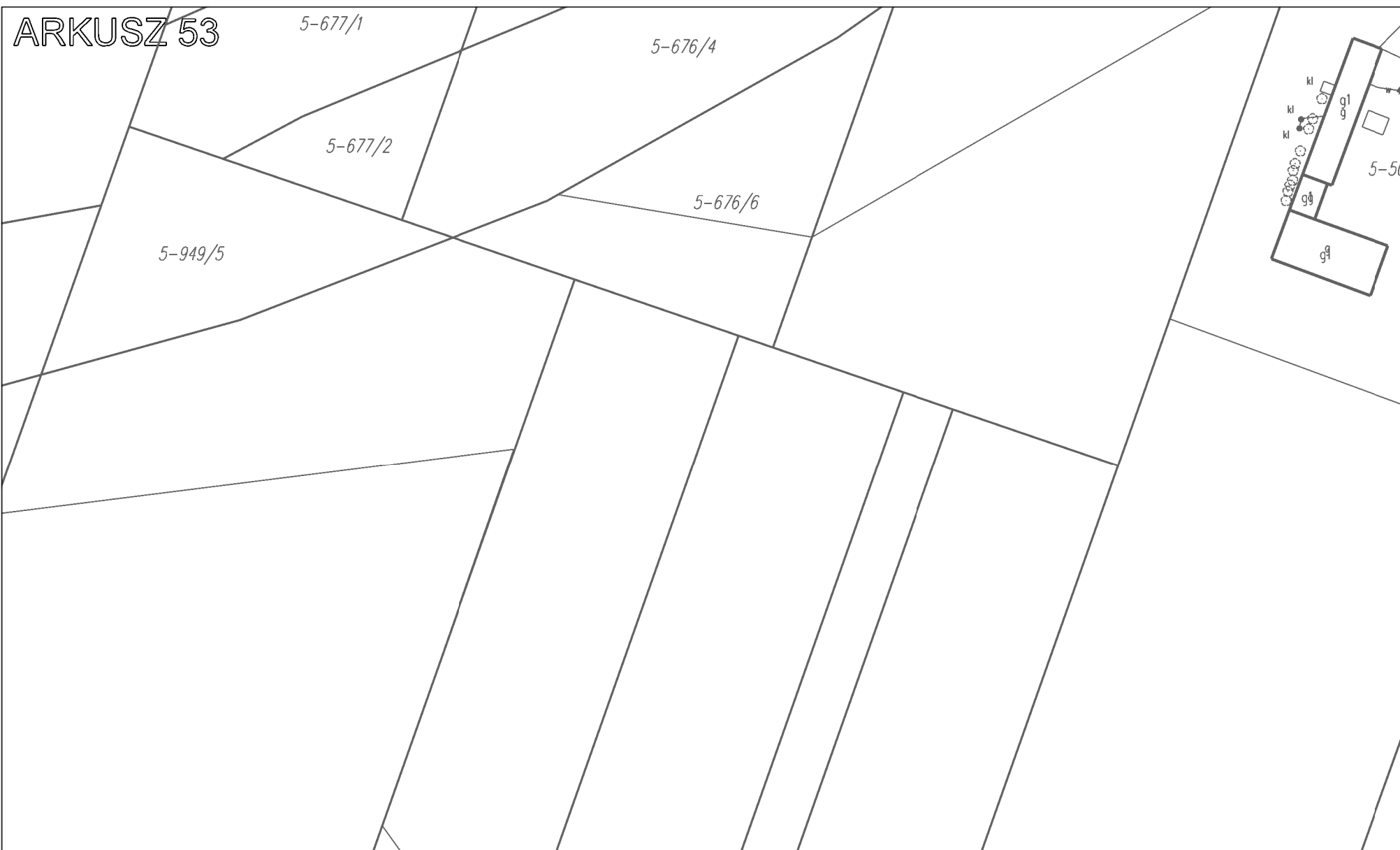




[illegible]



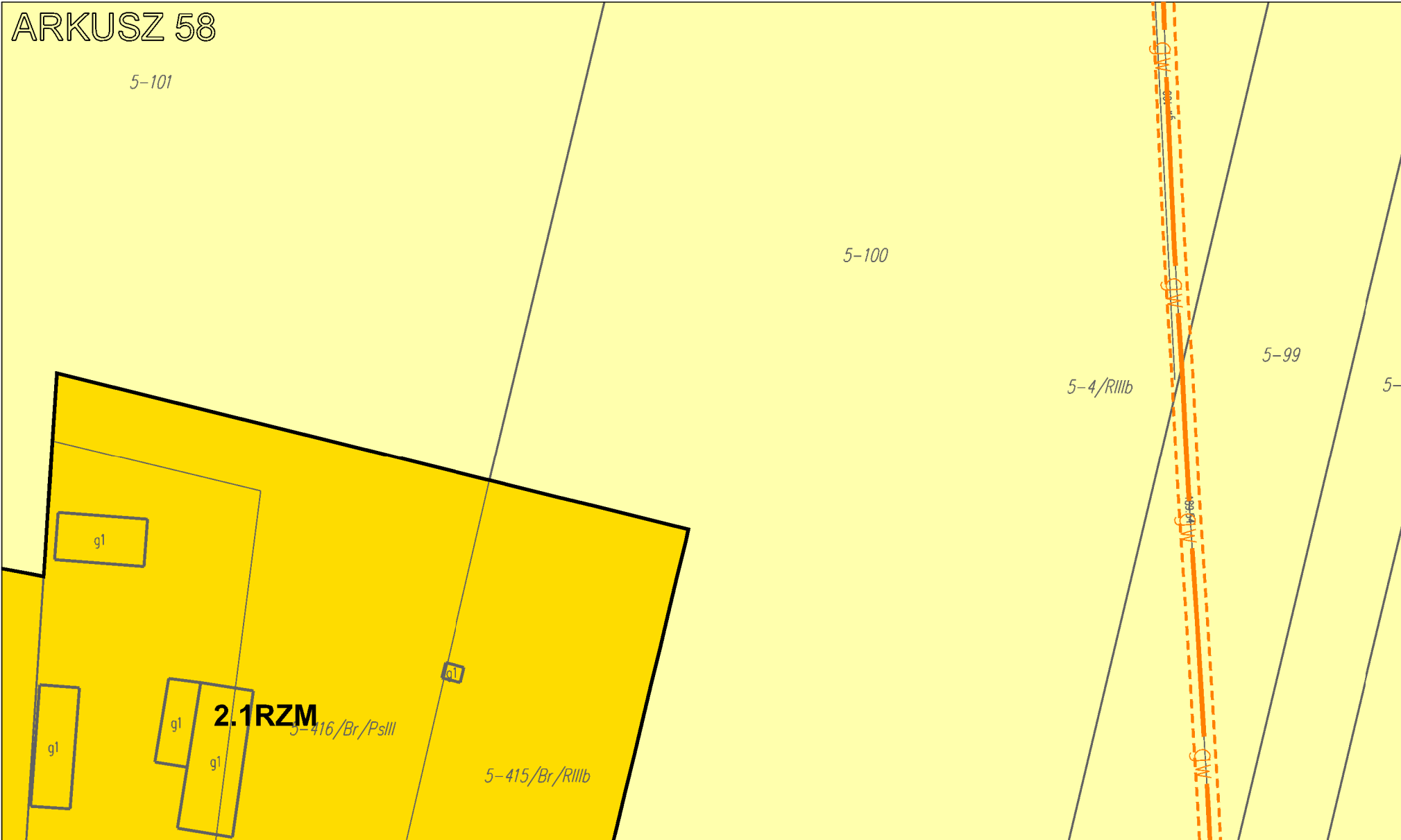
ARKUSZ 52

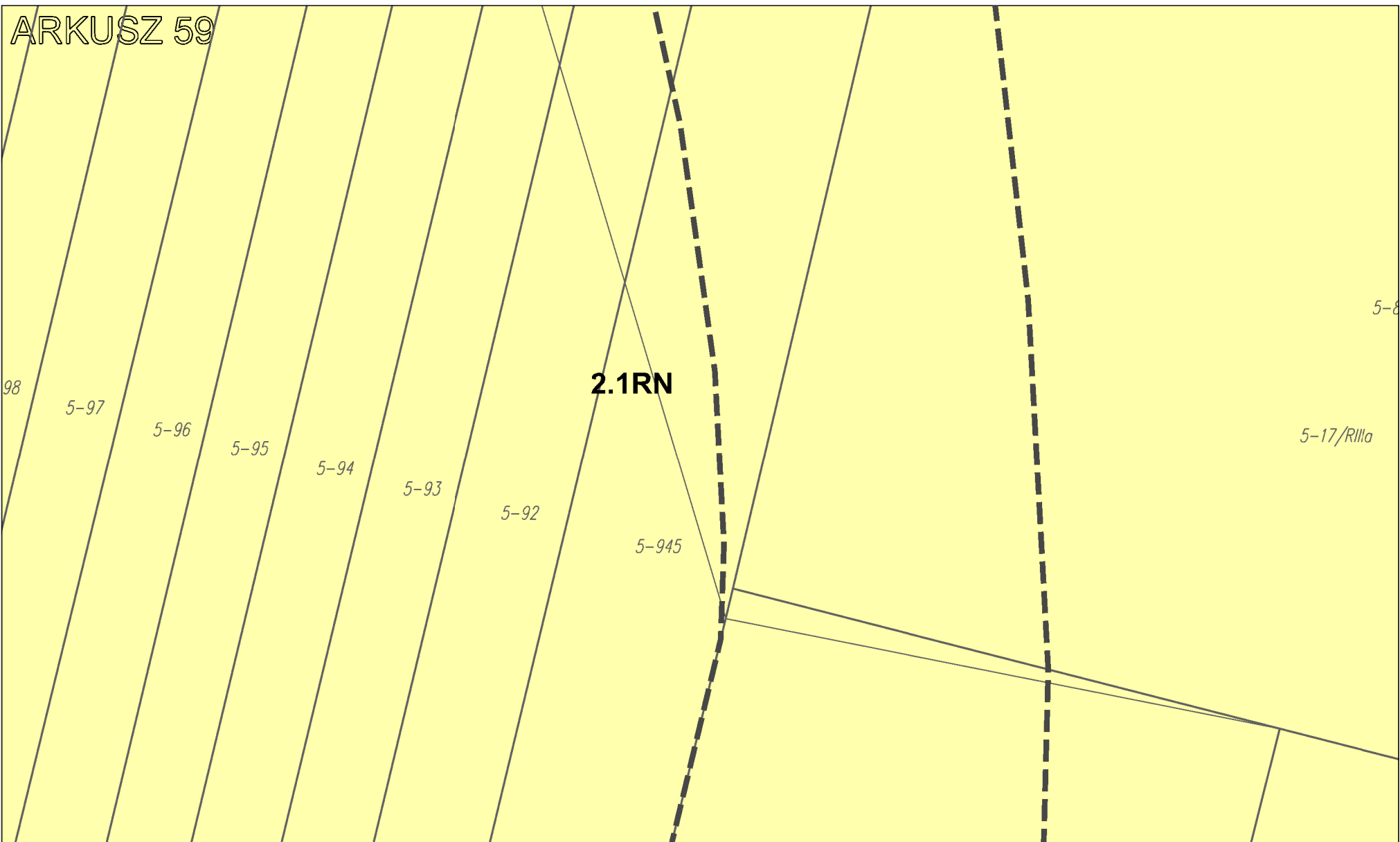


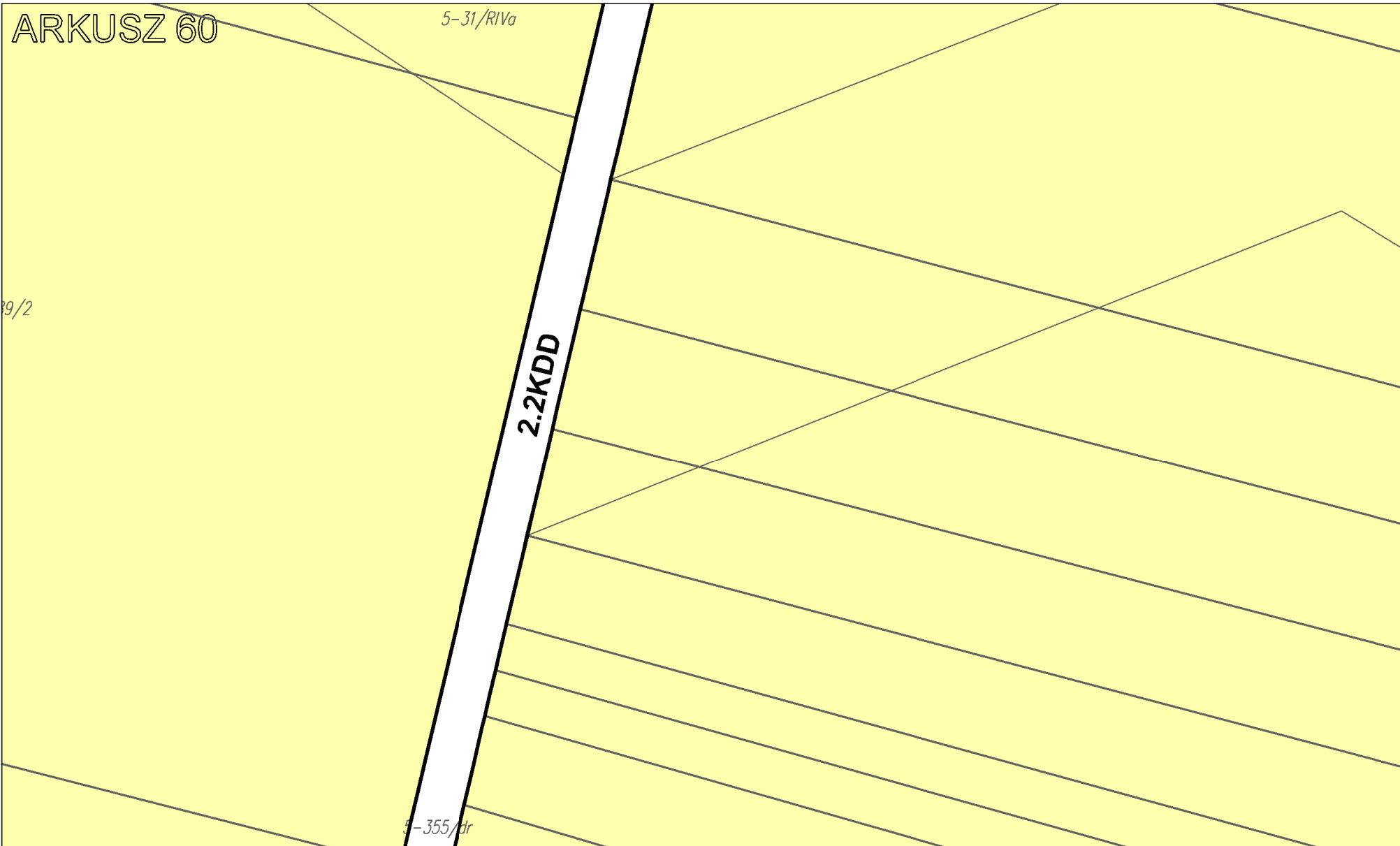
ARKUSZ 55

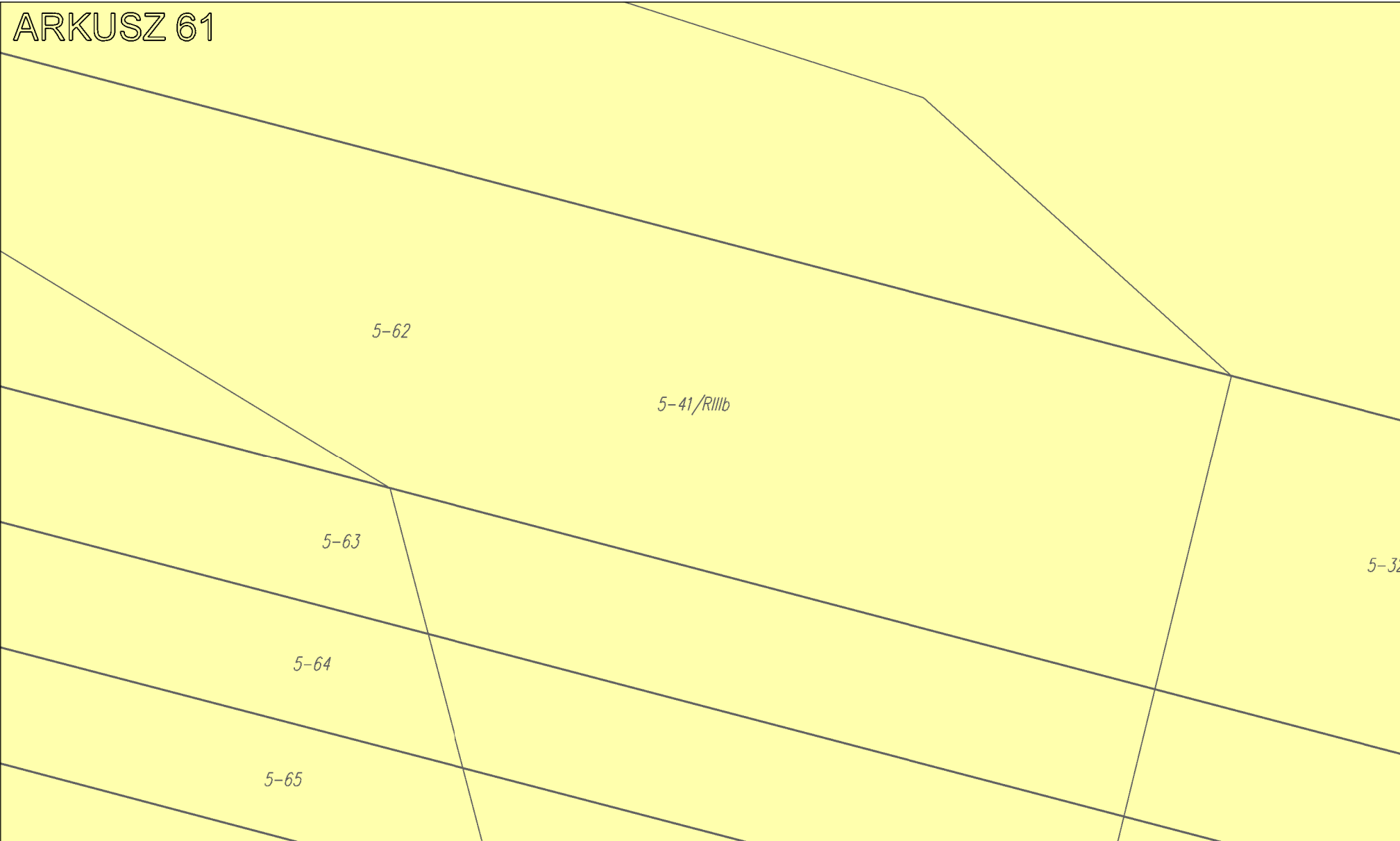
ARKUSZ 57

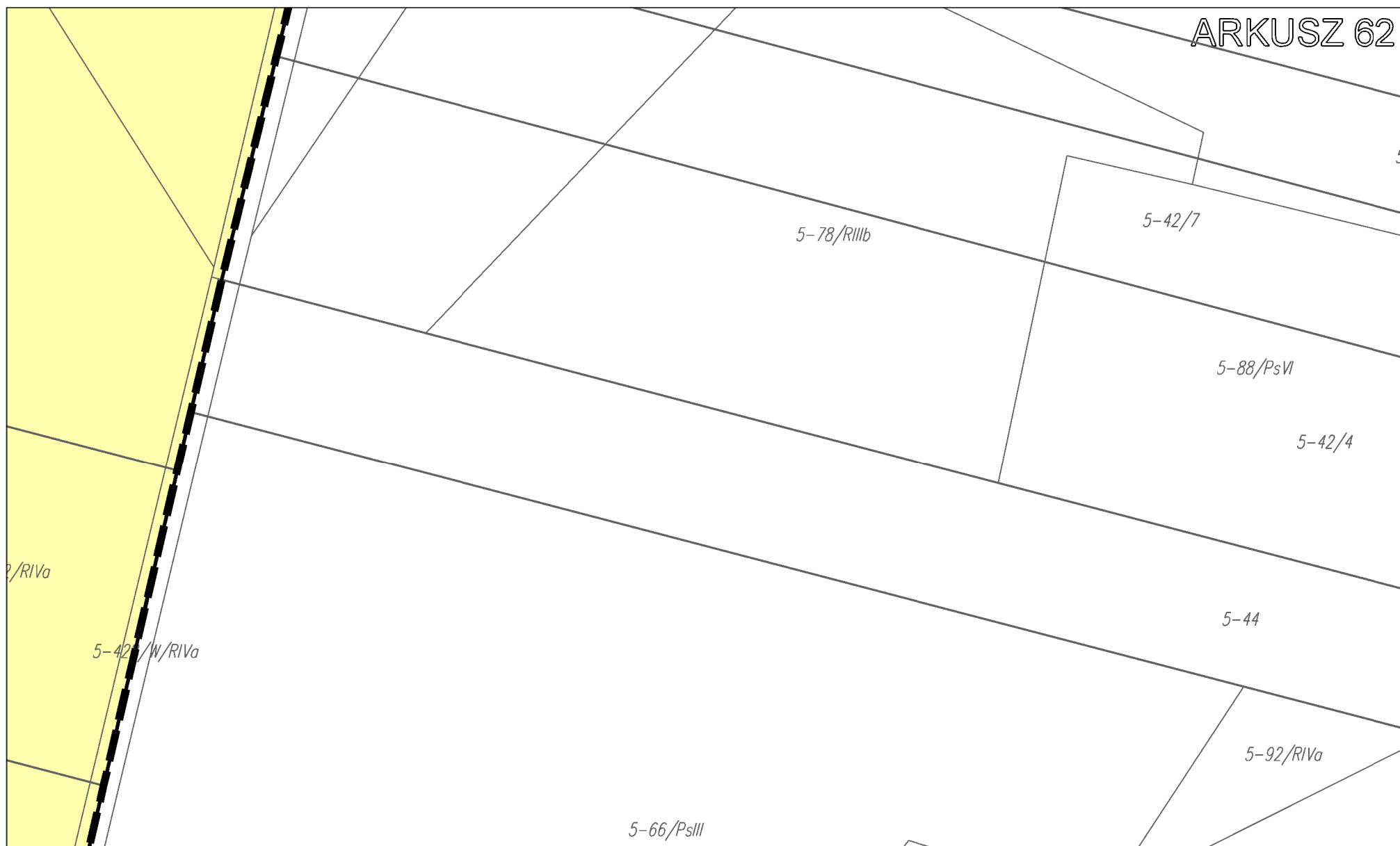




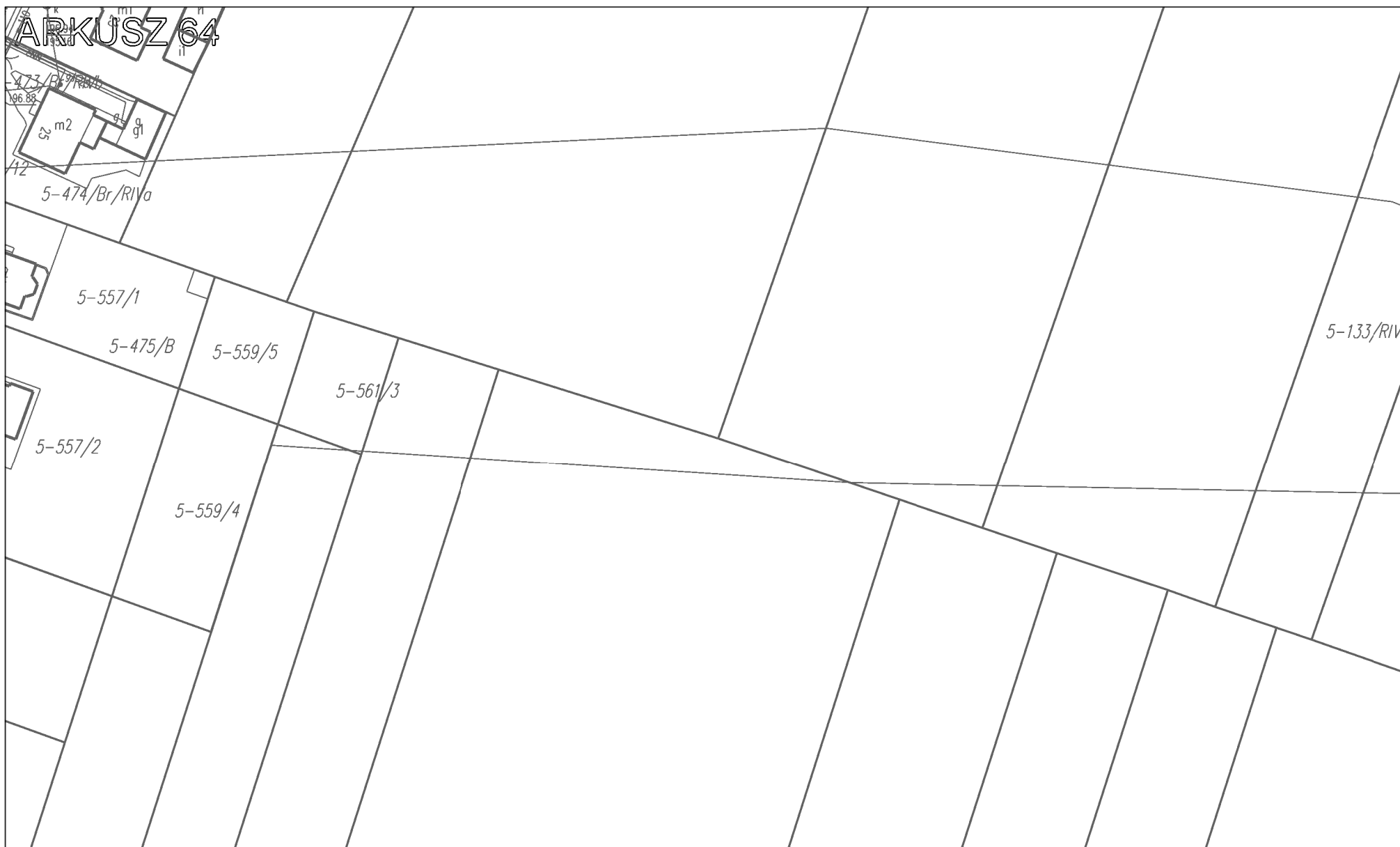


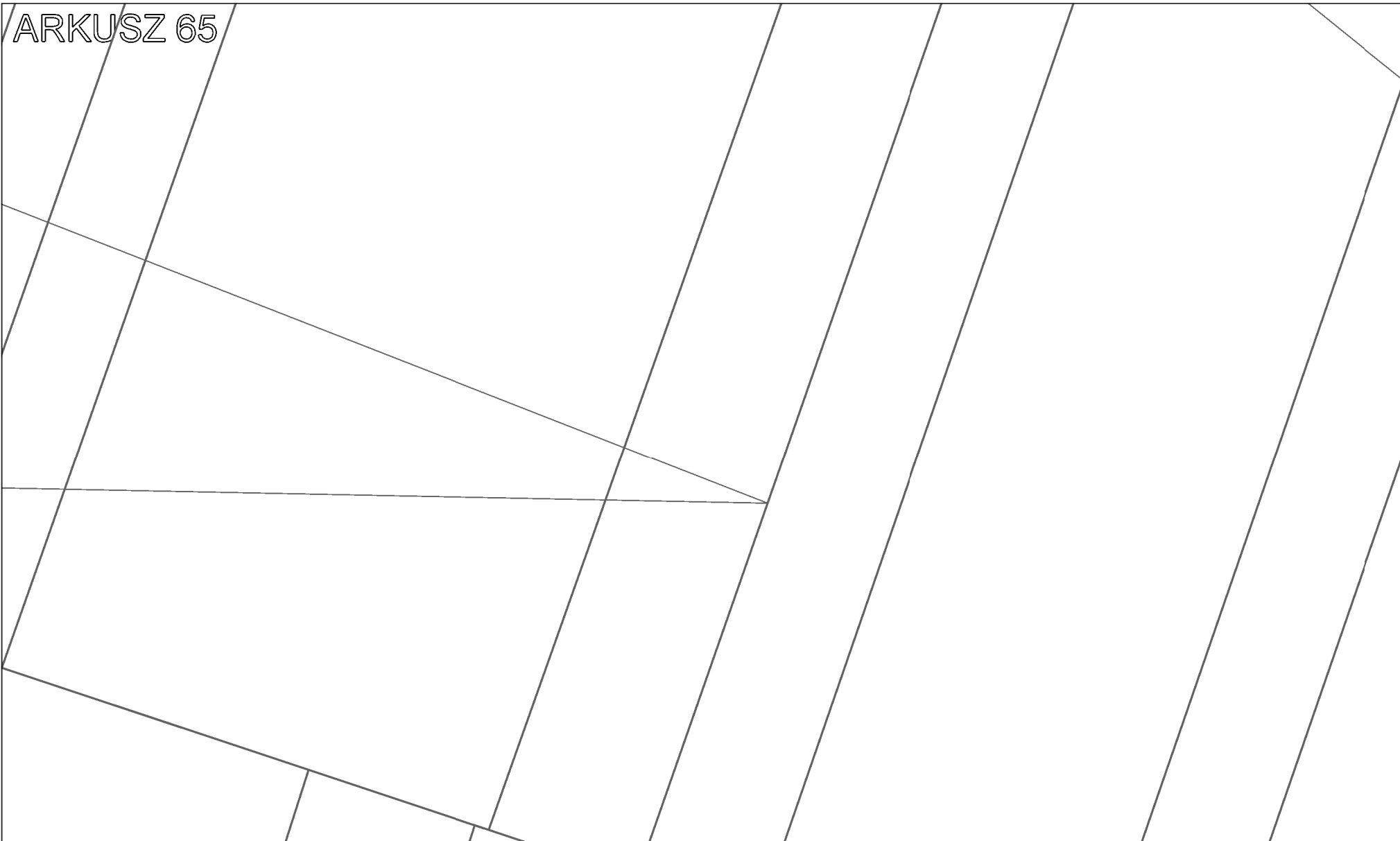












[illegible]

ARKUSZ 67

5-949/6

5-948

5-947/3

5-947/2

5-947/1

5-231/RIVb

202.3

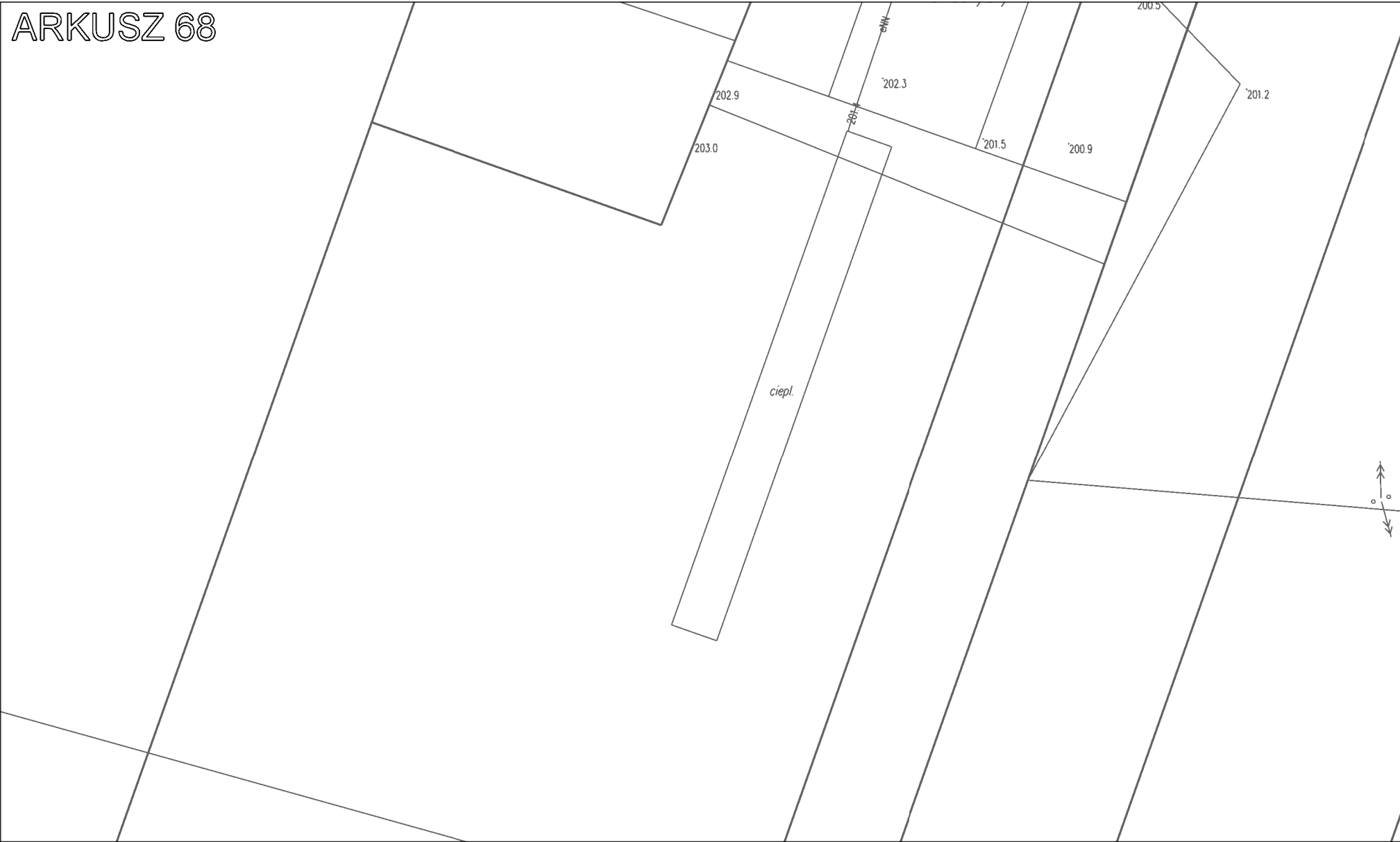
202.3

202.5

202.5

202.6

202.0 5-230/RIVa



ARKUSZ 69

5-431/RIVb

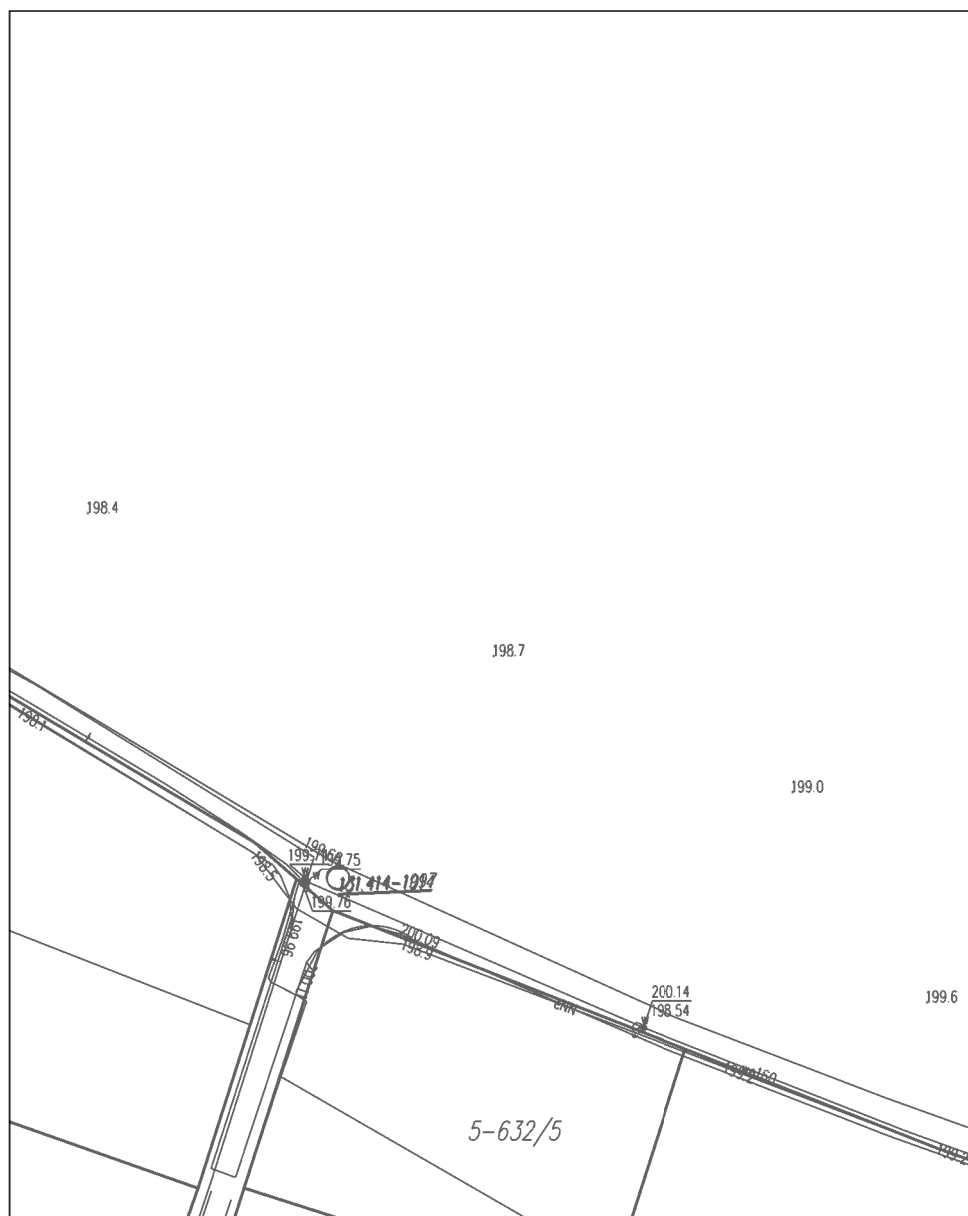
5-669

5-244/RV

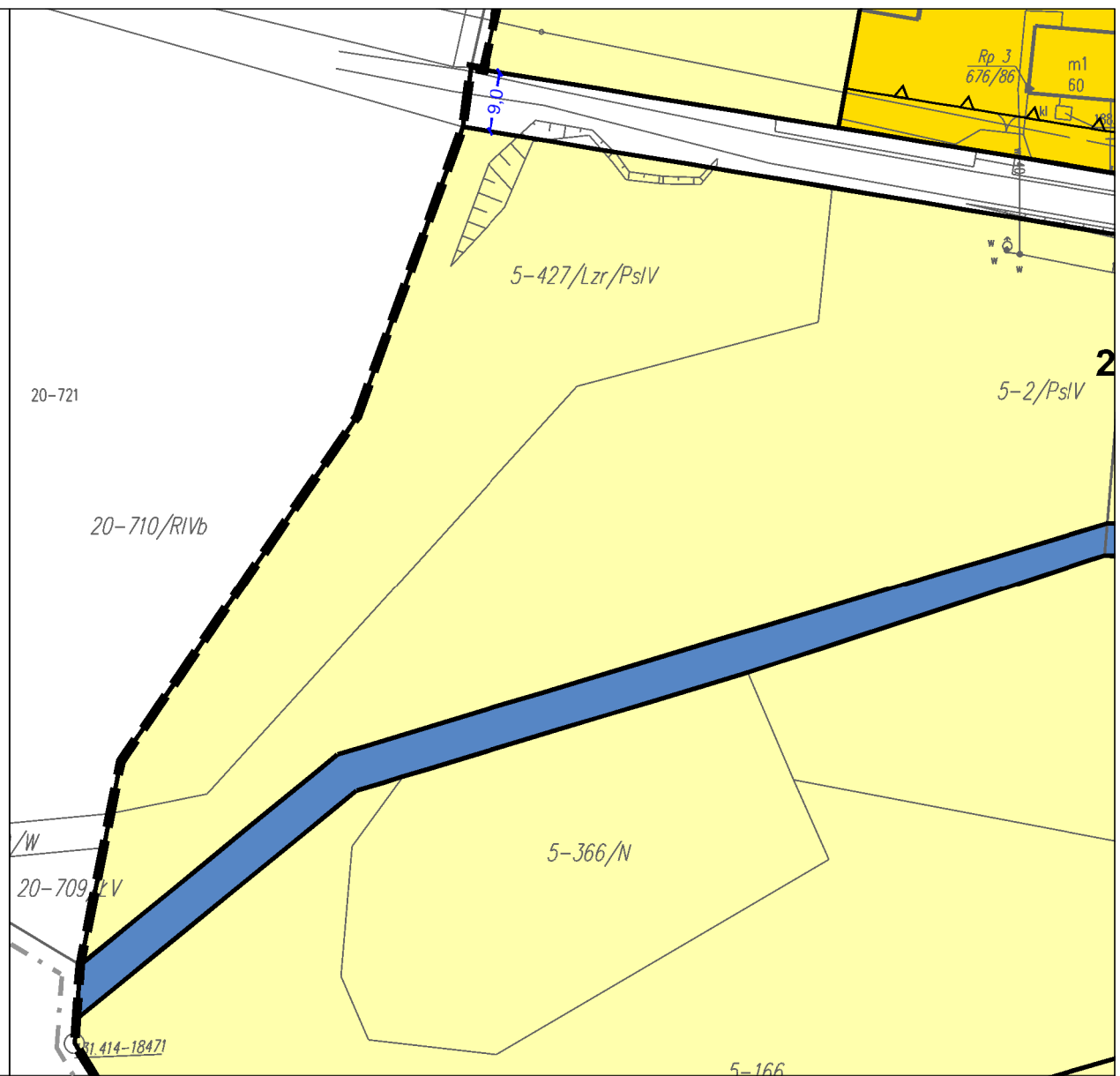
5-665

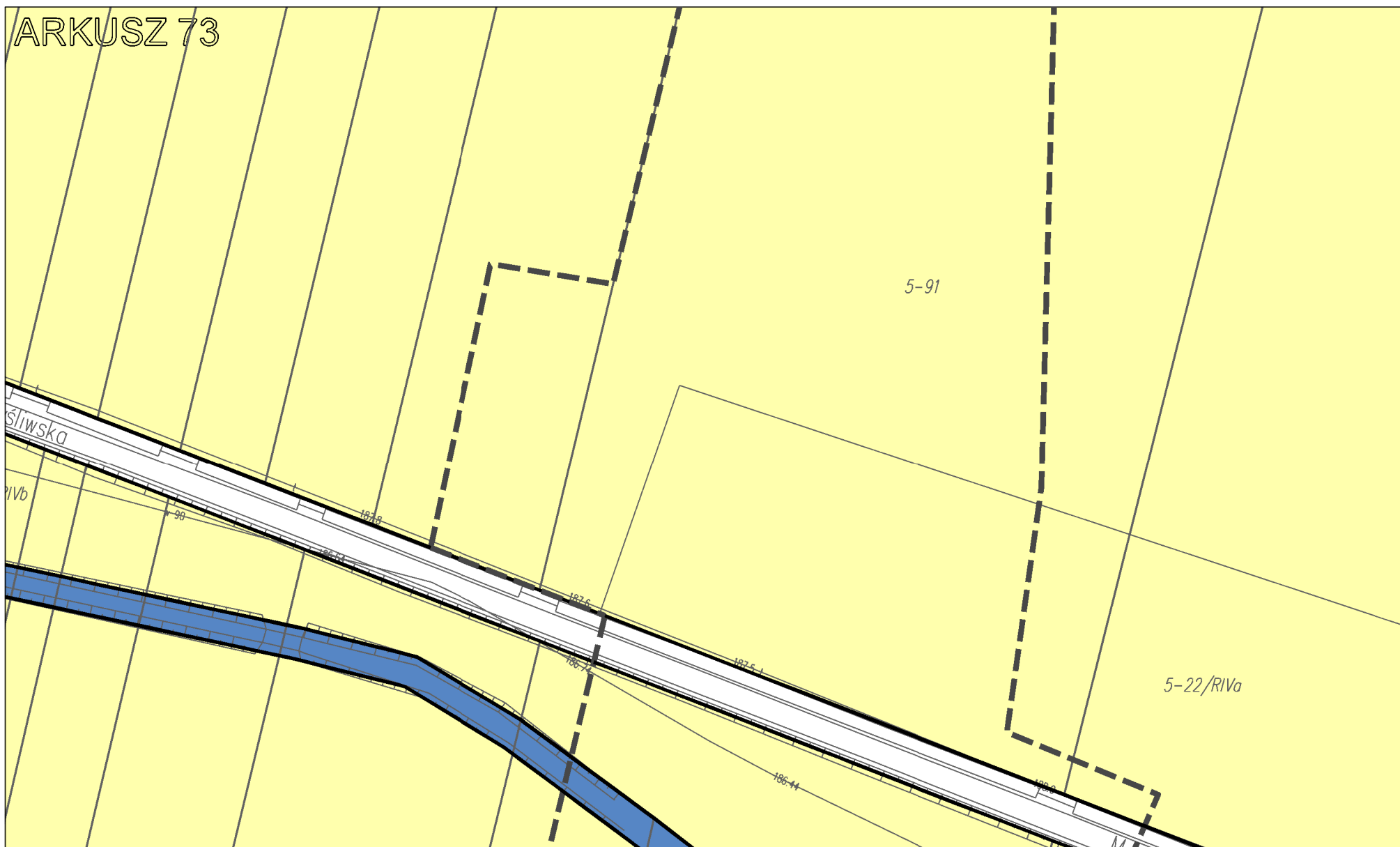
5-302/RIVb

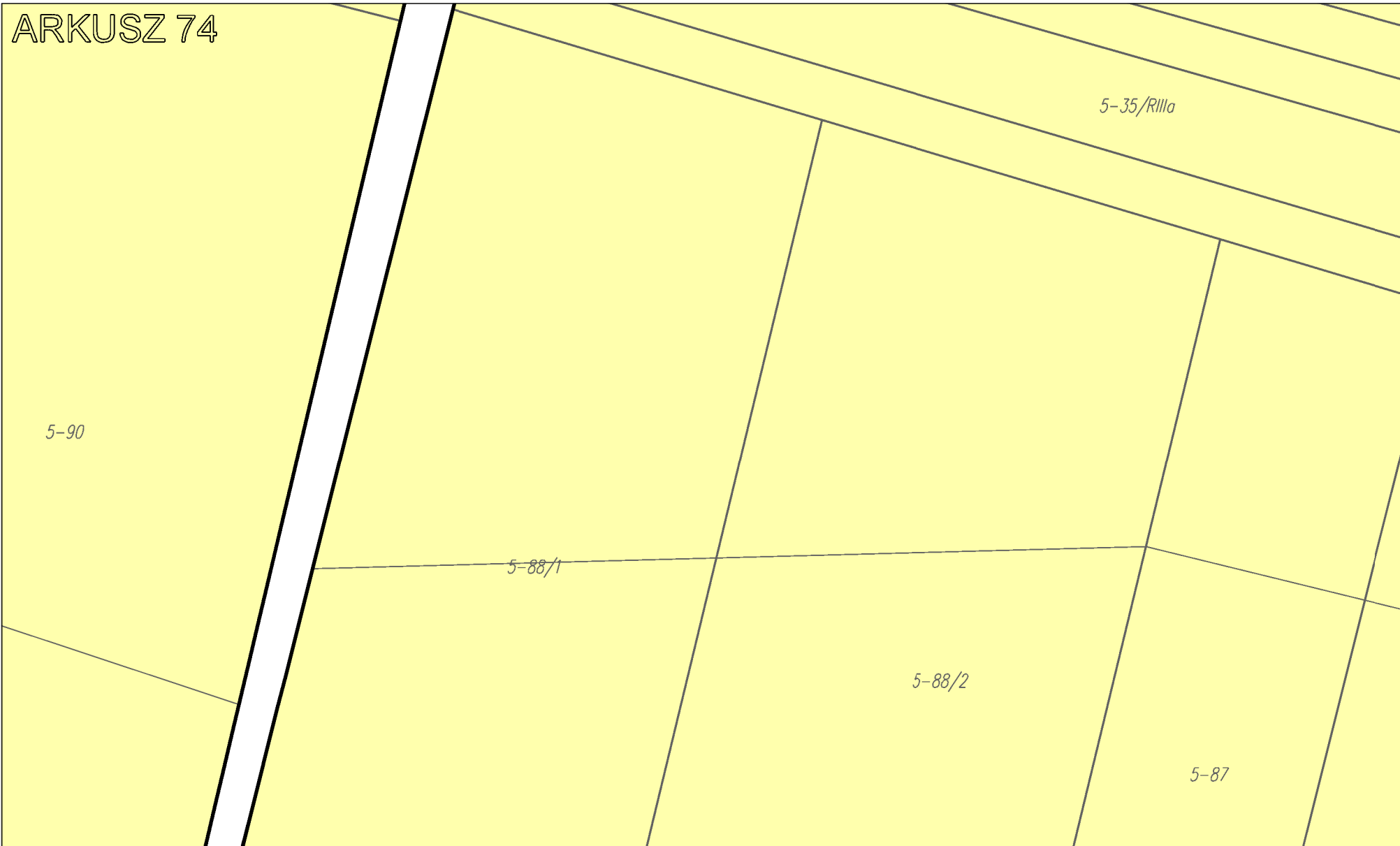
5-663

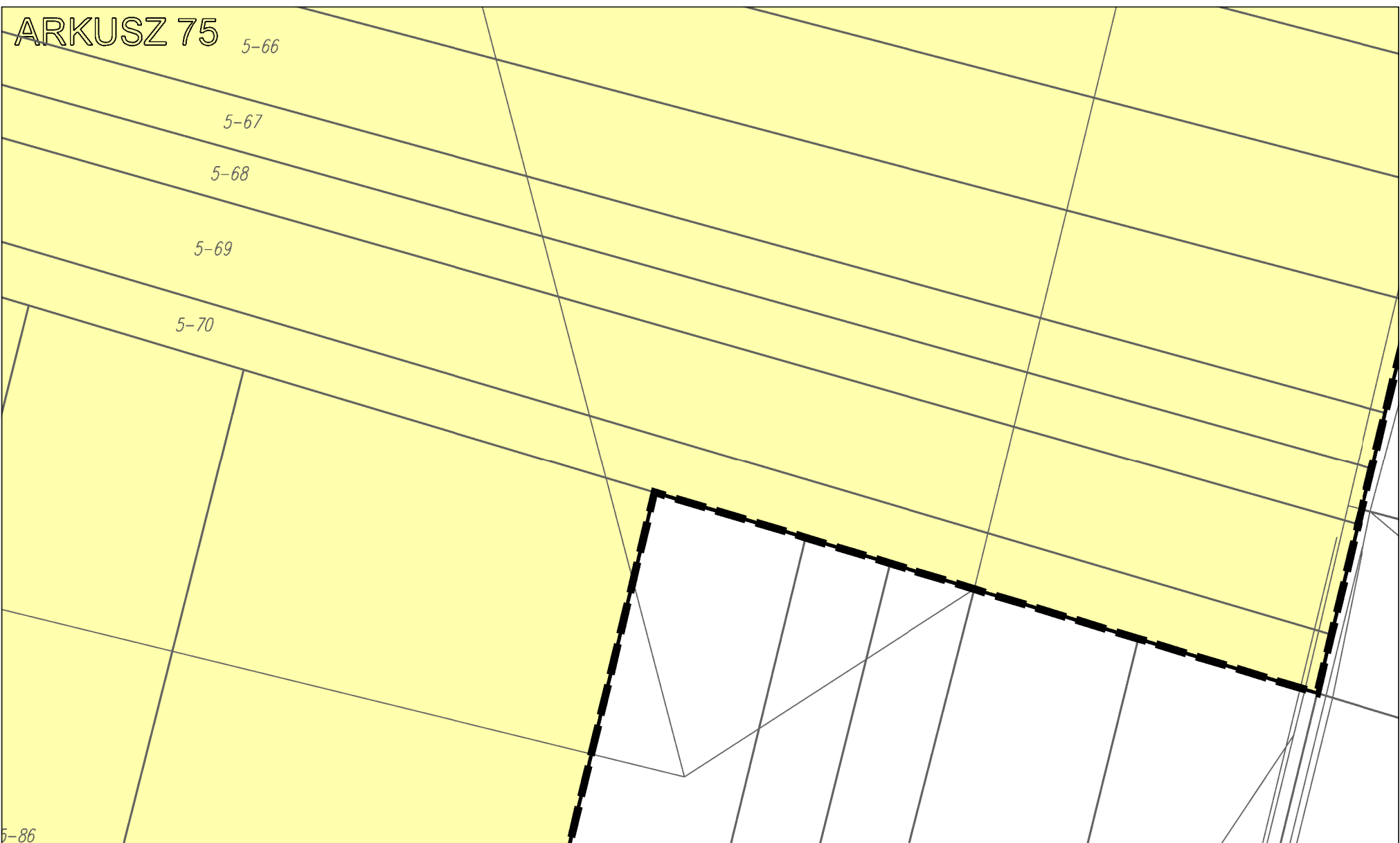


ARKUSZ 71









ARKUSZ 76

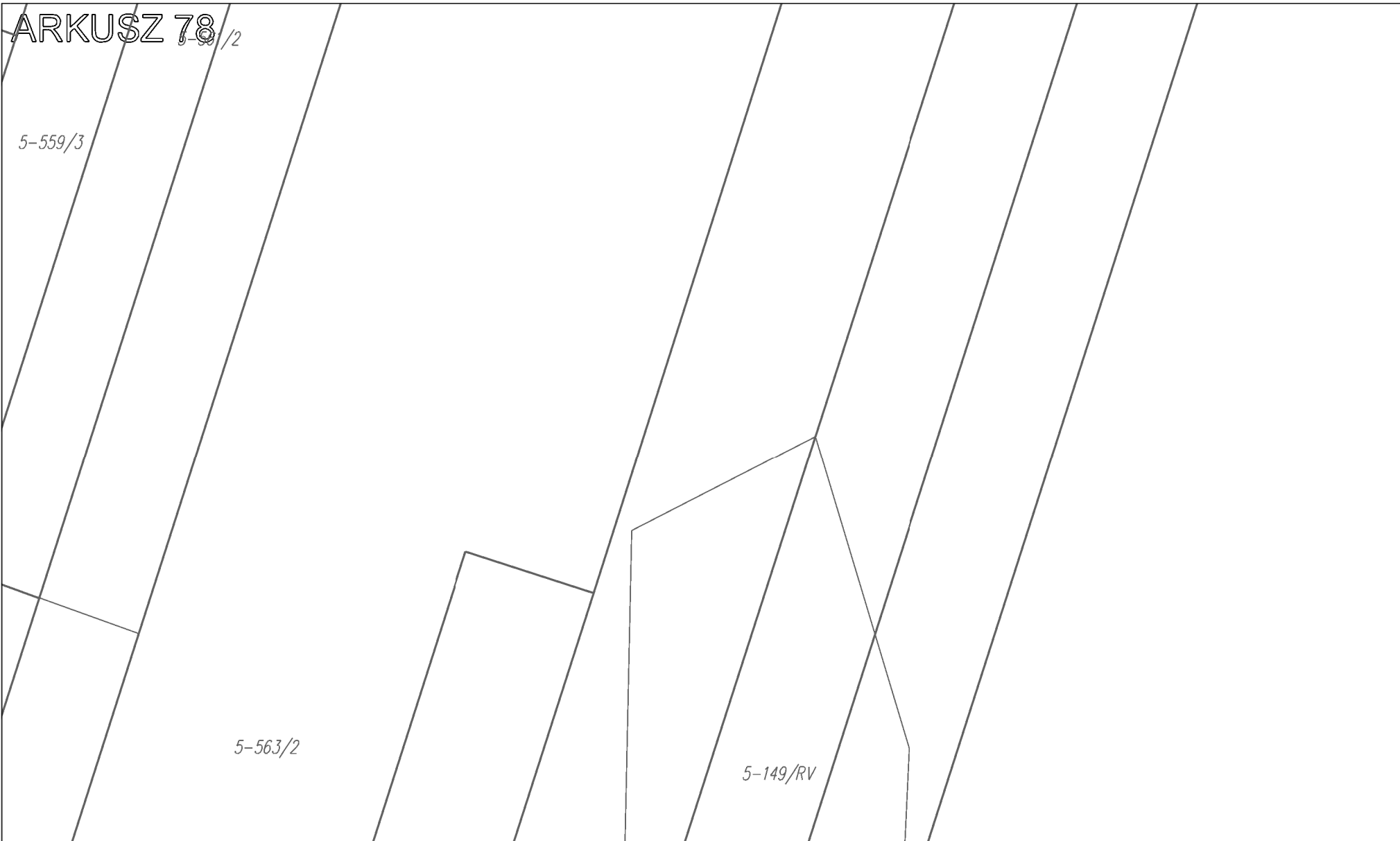
5-45/3

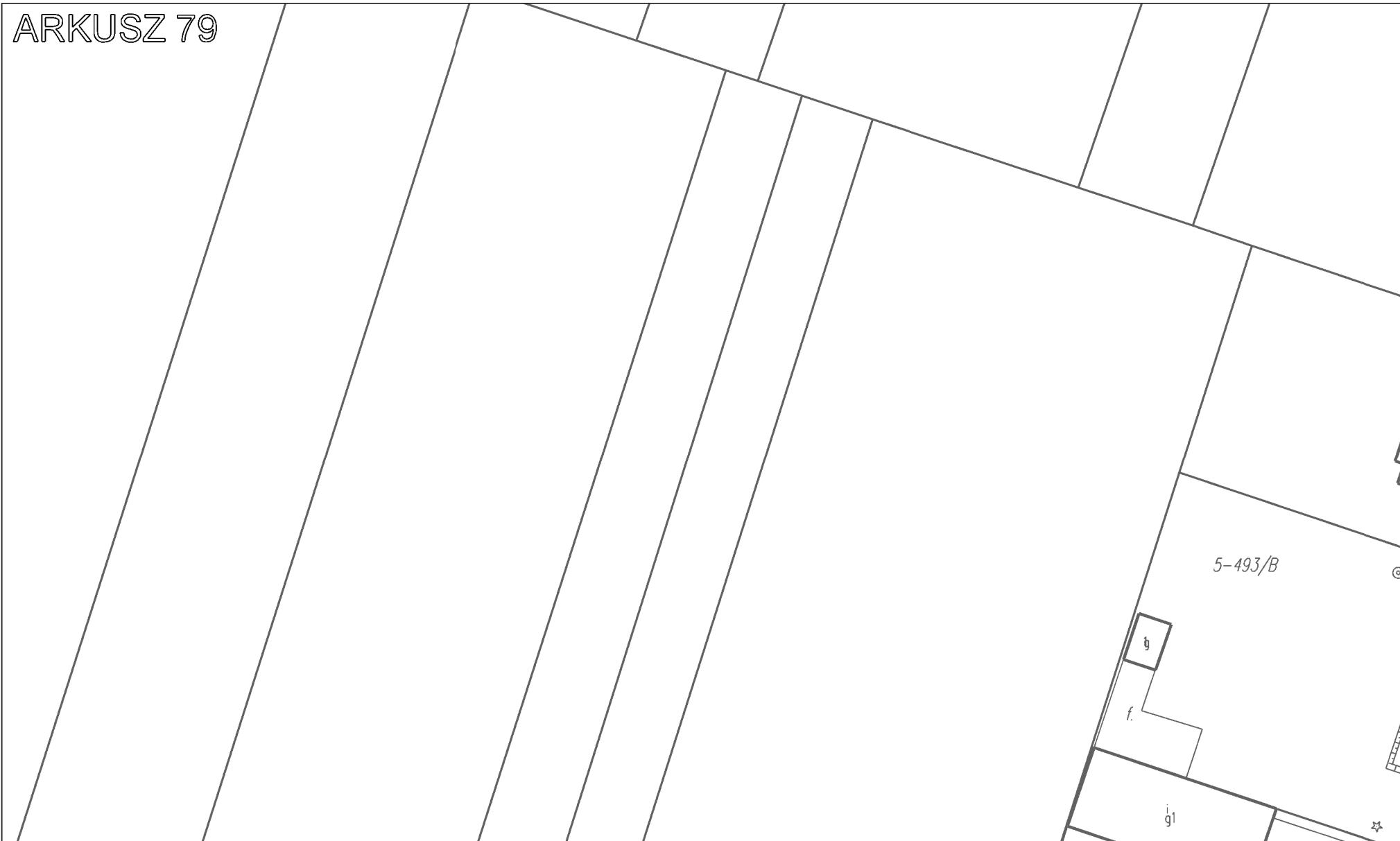
5-81/R11

5-46/2

ARKUSZ 77

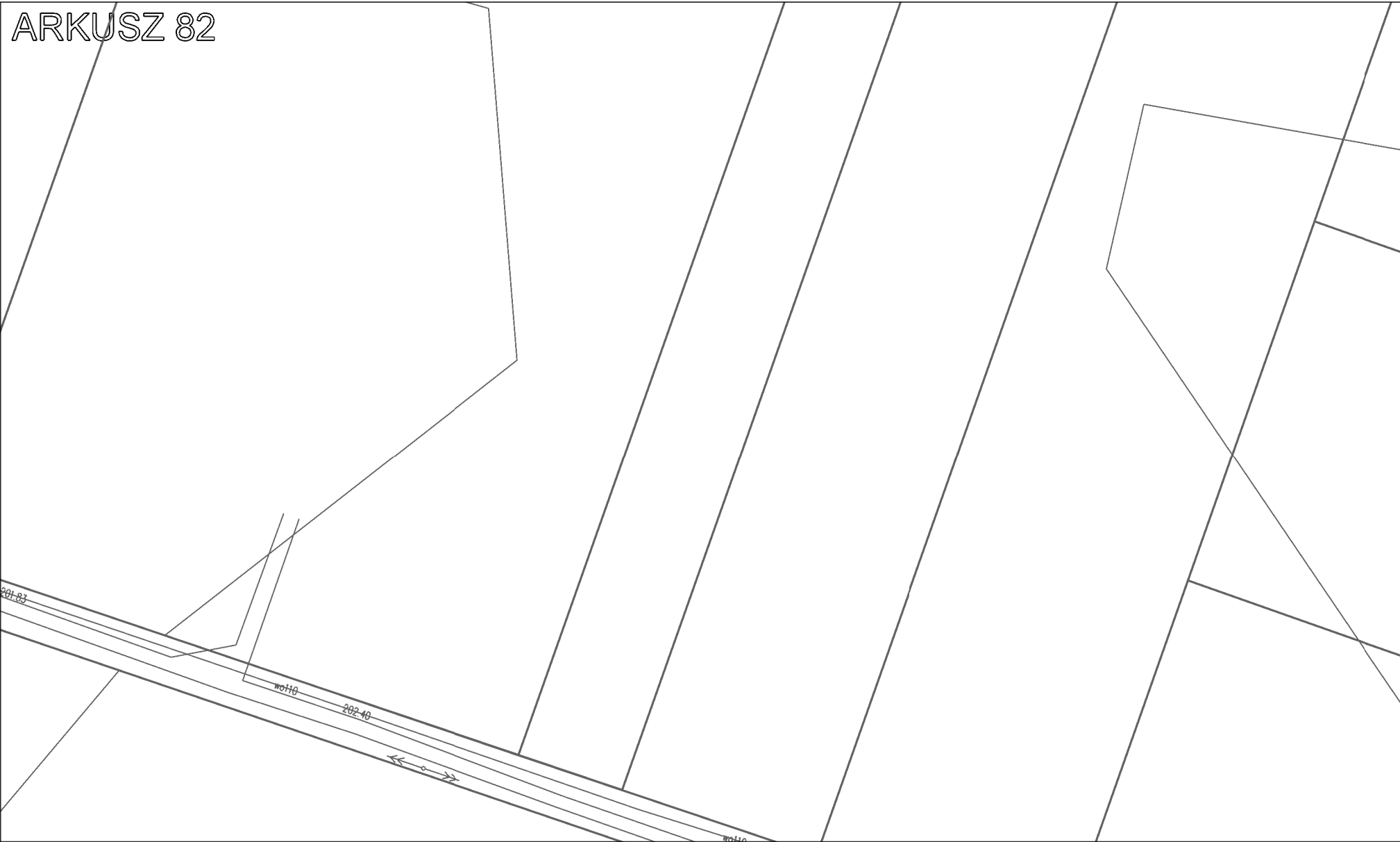




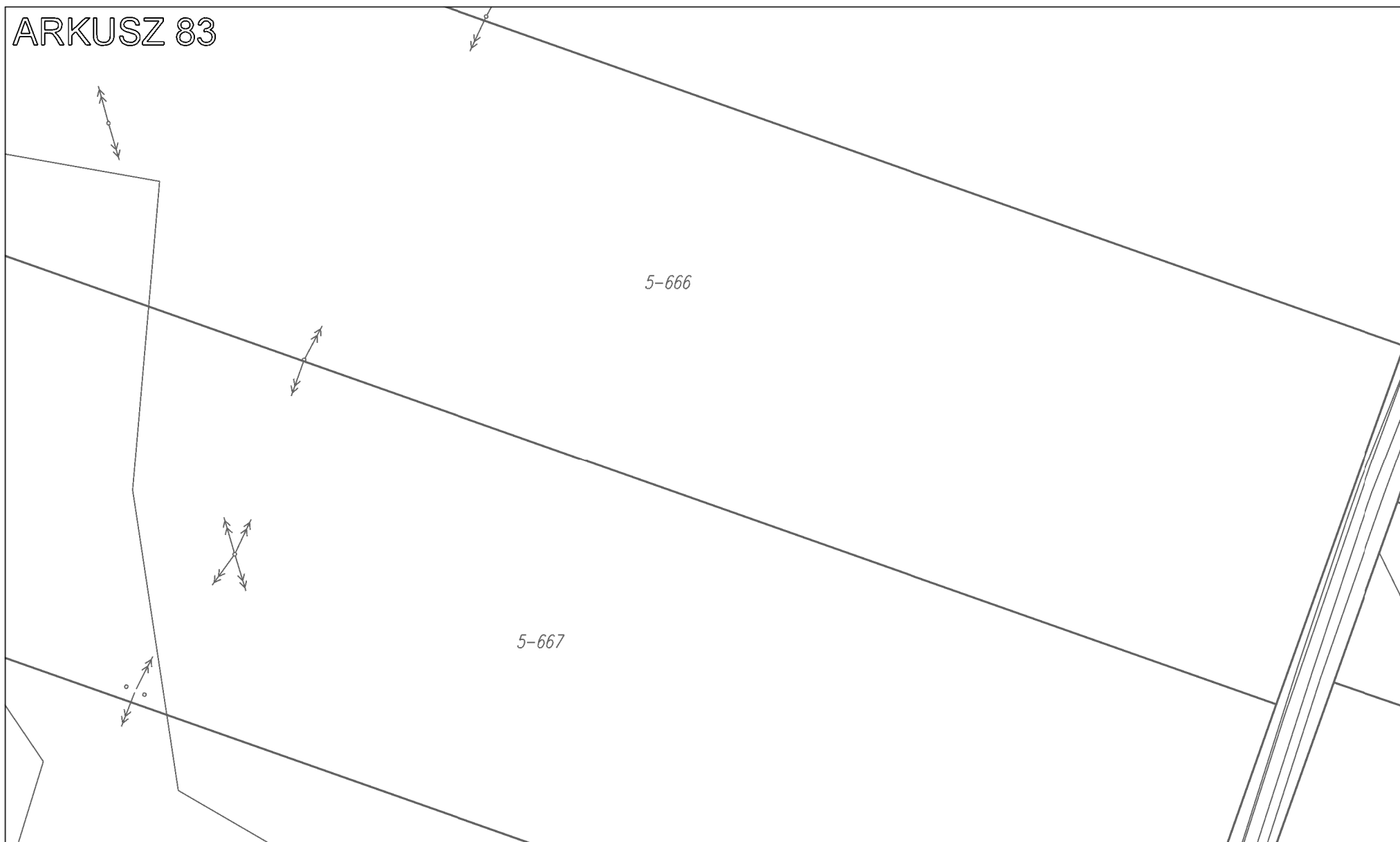


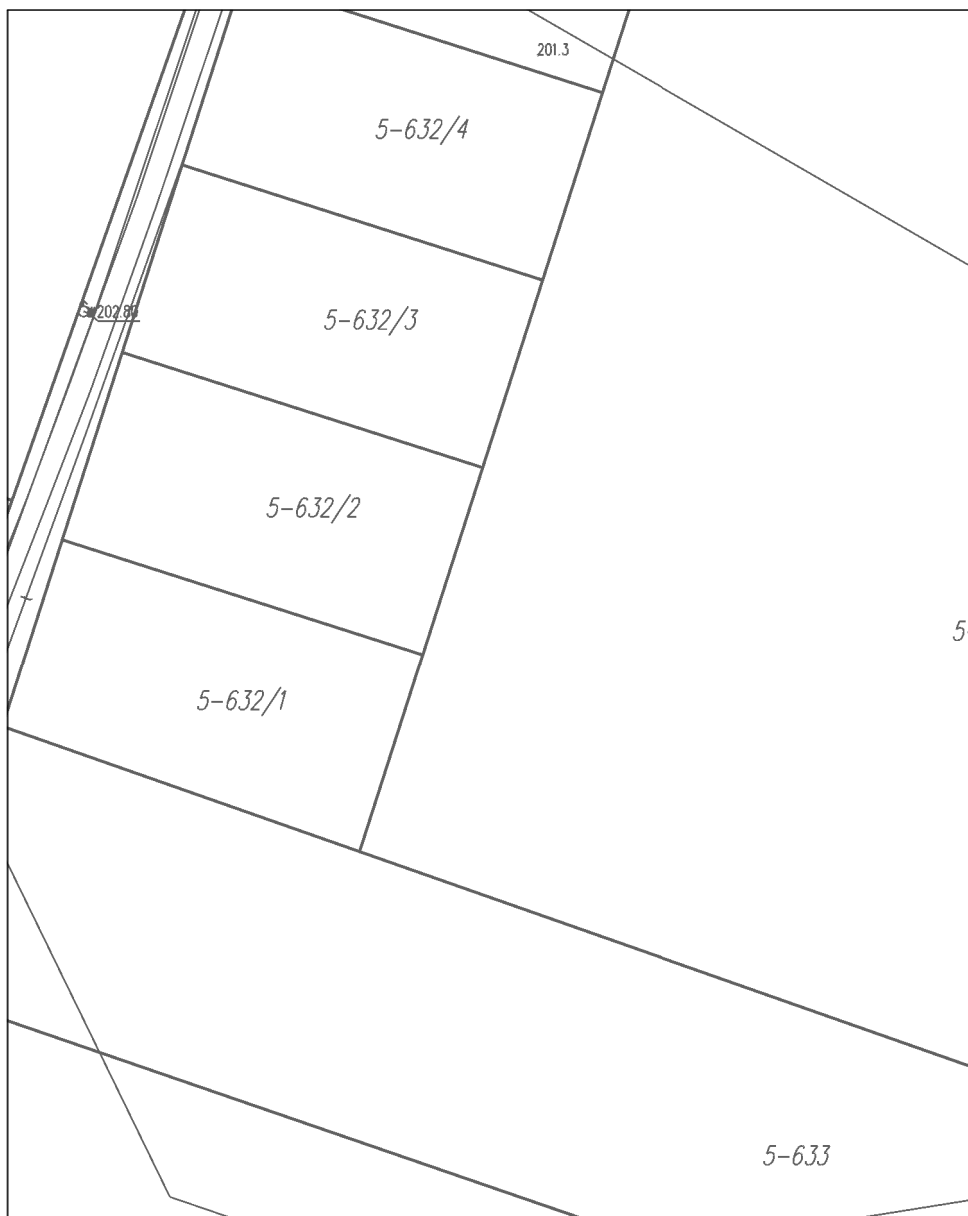
[illegible]



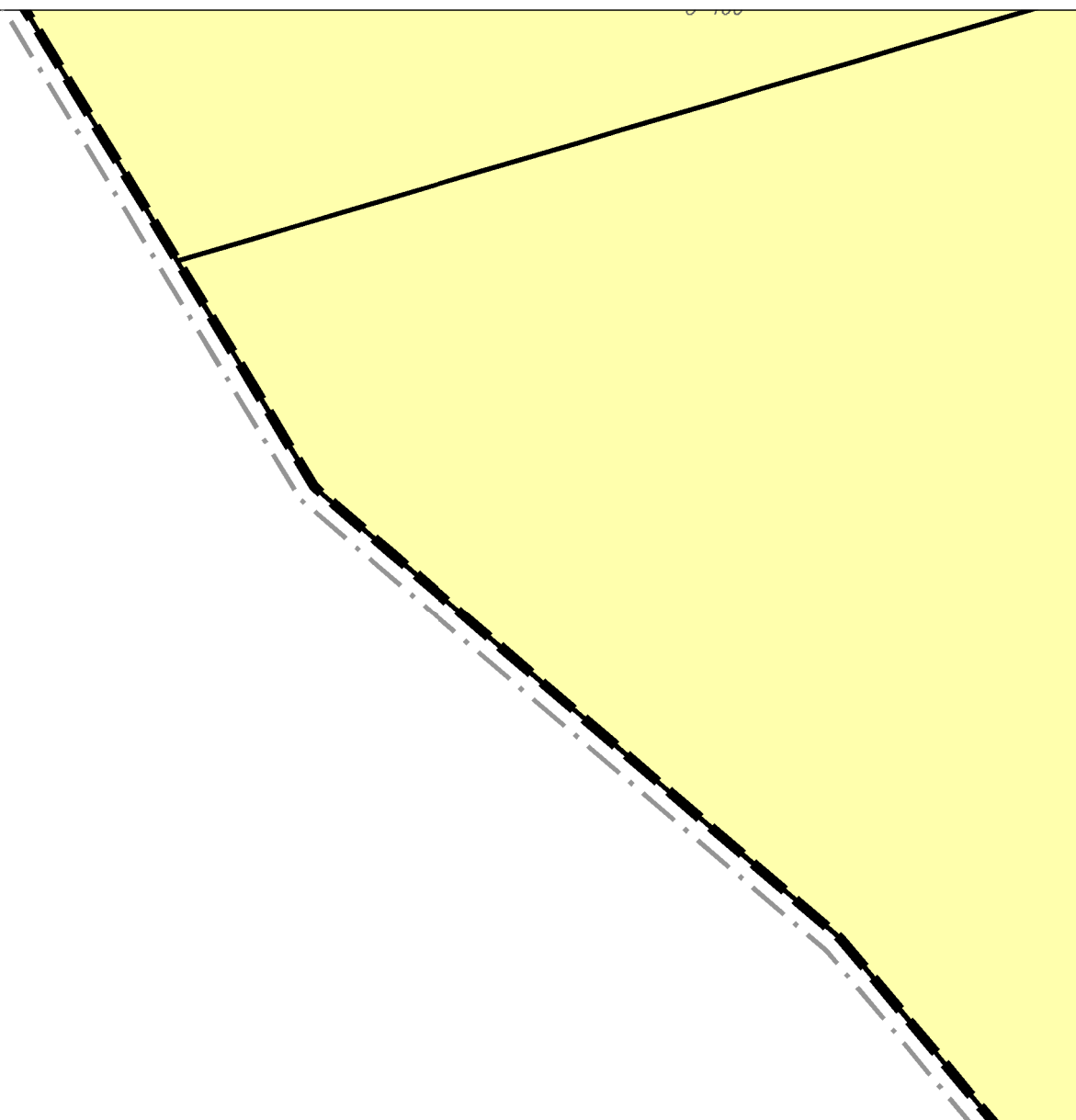


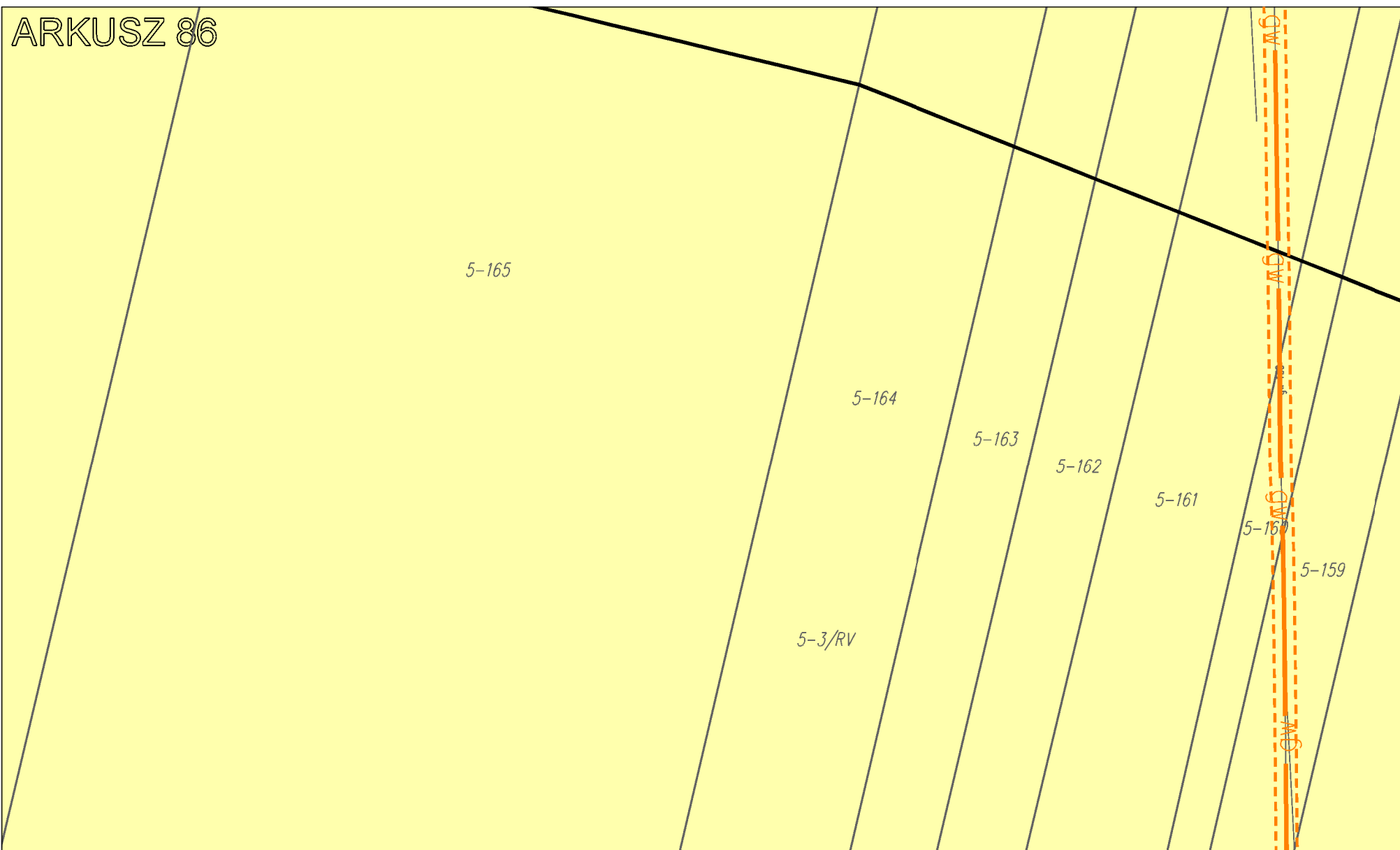
ARKUSZ 83



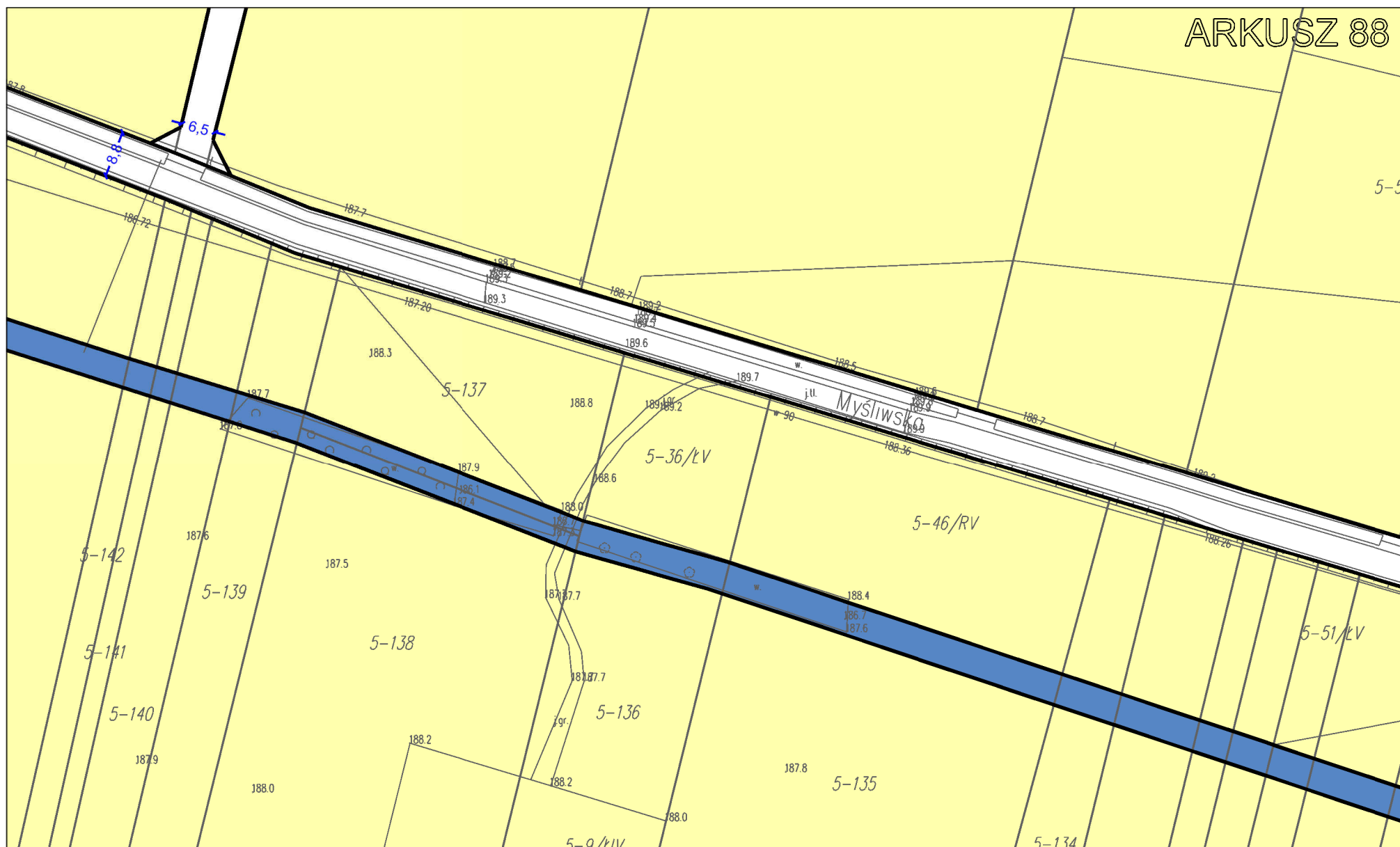


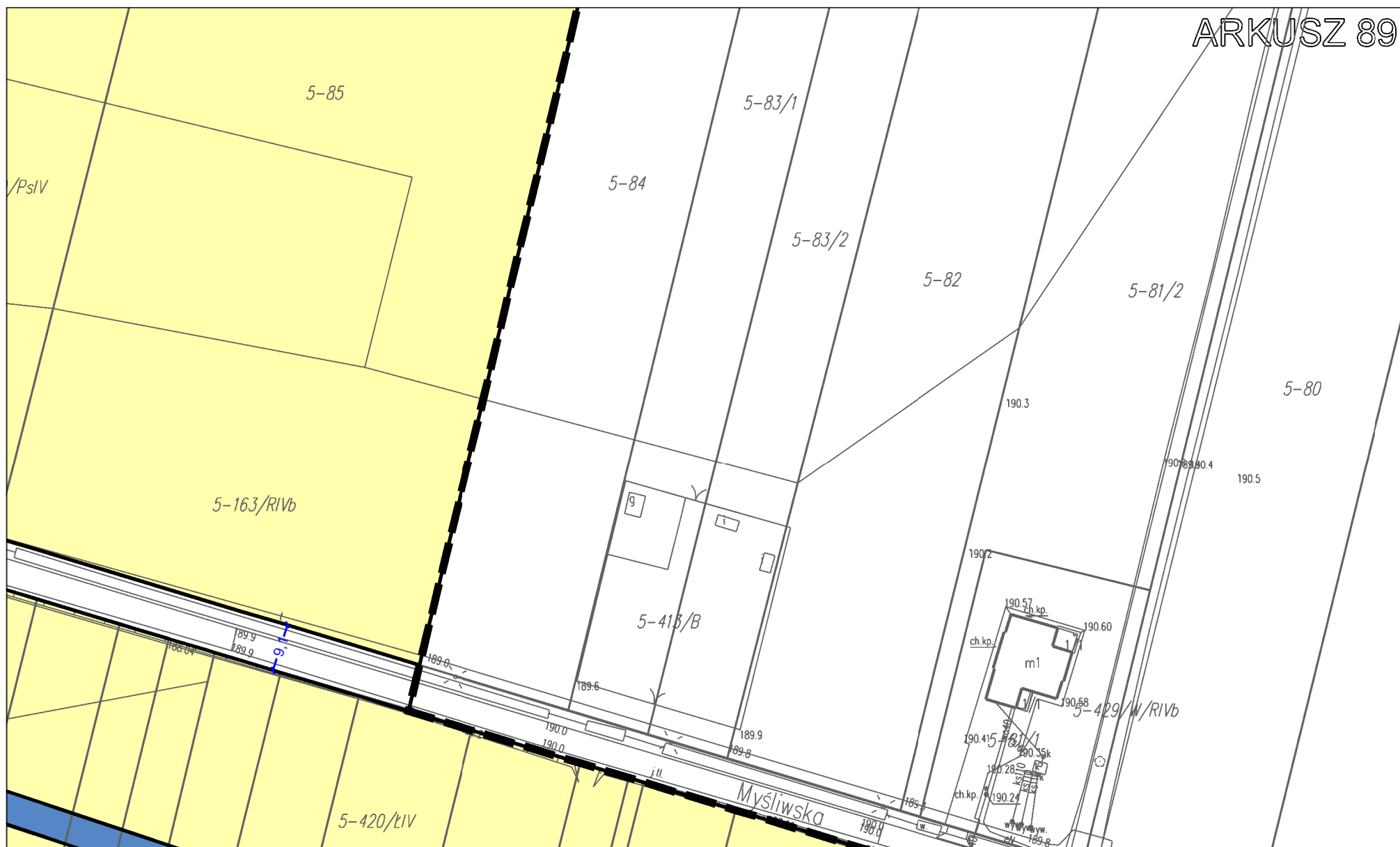
ARKUSZ 85













ARKUSZ 91

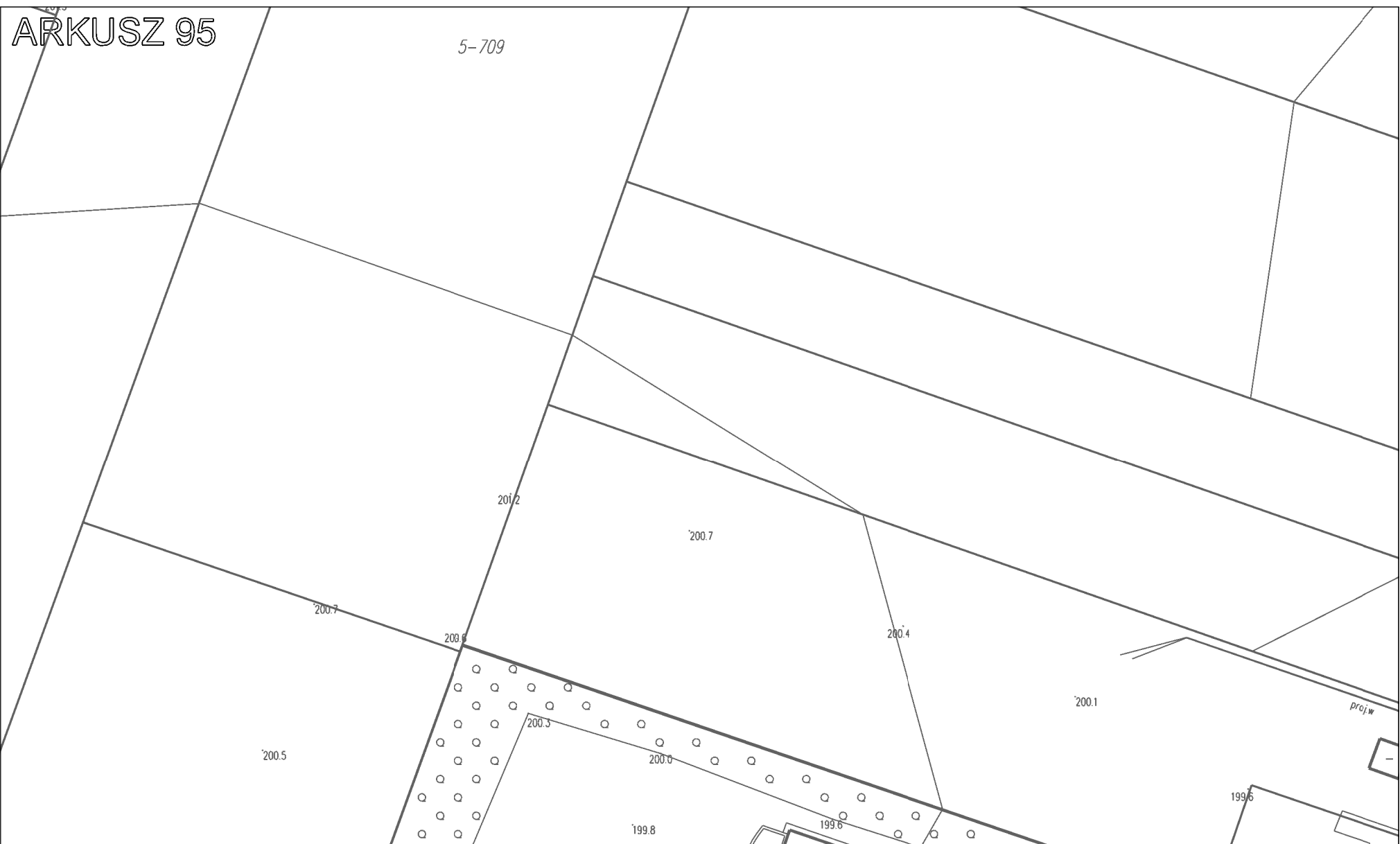
The map displays a complex network of property boundaries and building footprints. Key features include:

- Property Boundaries:** Delineated by solid lines, with various alphanumeric codes (e.g., 5-556/6, 5-555/2, 5-879/PsIV, 5-479/RIVb, 5-553, 5-480/Br/RIVb, 5-554, 5-481/B, 5-560, 5-482/Br/RIVb, 5-559/1, 5-560, 5-561, 5-562, 5-123/RV, 5-559/2, 5-556/3, 5-555/1, 5-555/2, 5-555/3, 5-555/4, 5-555/5, 5-555/6, 5-555/7, 5-555/8, 5-555/9, 5-555/10, 5-555/11, 5-555/12, 5-555/13, 5-555/14, 5-555/15, 5-555/16, 5-555/17, 5-555/18, 5-555/19, 5-555/20, 5-555/21, 5-555/22, 5-555/23, 5-555/24, 5-555/25, 5-555/26, 5-555/27, 5-555/28, 5-555/29, 5-555/30, 5-555/31, 5-555/32, 5-555/33, 5-555/34, 5-555/35, 5-555/36, 5-555/37, 5-555/38, 5-555/39, 5-555/40, 5-555/41, 5-555/42, 5-555/43, 5-555/44, 5-555/45, 5-555/46, 5-555/47, 5-555/48, 5-555/49, 5-555/50, 5-555/51, 5-555/52, 5-555/53, 5-555/54, 5-555/55, 5-555/56, 5-555/57, 5-555/58, 5-555/59, 5-555/60, 5-555/61, 5-555/62, 5-555/63, 5-555/64, 5-555/65, 5-555/66, 5-555/67, 5-555/68, 5-555/69, 5-555/70, 5-555/71, 5-555/72, 5-555/73, 5-555/74, 5-555/75, 5-555/76, 5-555/77, 5-555/78, 5-555/79, 5-555/80, 5-555/81, 5-555/82, 5-555/83, 5-555/84, 5-555/85, 5-555/86, 5-555/87, 5-555/88, 5-555/89, 5-555/90, 5-555/91, 5-555/92, 5-555/93, 5-555/94, 5-555/95, 5-555/96, 5-555/97, 5-555/98, 5-555/99, 5-555/100).
- Building Footprints:** Represented by solid black shapes, including residential houses, industrial buildings, and public facilities.
- Annotations:** Numerous numerical values (e.g., 195.24, 194.89, 194.84, 194.81, 194.77, 194.74, 194.71, 194.68, 194.65, 194.62, 194.59, 194.56, 194.53, 194.50, 194.47, 194.44, 194.41, 194.38, 194.35, 194.32, 194.29, 194.26, 194.23, 194.20, 194.17, 194.14, 194.11, 194.08, 194.05, 194.02, 193.99, 193.96, 193.93, 193.90, 193.87, 193.84, 193.81, 193.78, 193.75, 193.72, 193.69, 193.66, 193.63, 193.60, 193.57, 193.54, 193.51, 193.48, 193.45, 193.42, 193.39, 193.36, 193.33, 193.30, 193.27, 193.24, 193.21, 193.18, 193.15, 193.12, 193.09, 193.06, 193.03, 193.00, 192.97, 192.94, 192.91, 192.88, 192.85, 192.82, 192.79, 192.76, 192.73, 192.70, 192.67, 192.64, 192.61, 192.58, 192.55, 192.52, 192.49, 192.46, 192.43, 192.40, 192.37, 192.34, 192.31, 192.28, 192.25, 192.22, 192.19, 192.16, 192.13, 192.10, 192.07, 192.04, 192.01, 191.98, 191.95, 191.92, 191.89, 191.86, 191.83, 191.80, 191.77, 191.74, 191.71, 191.68, 191.65, 191.62, 191.59, 191.56, 191.53, 191.50, 191.47, 191.44, 191.41, 191.38, 191.35, 191.32, 191.29, 191.26, 191.23, 191.20, 191.17, 191.14, 191.11, 191.08, 191.05, 191.02, 190.99, 190.96, 190.93, 190.90, 190.87, 190.84, 190.81, 190.78, 190.75, 190.72, 190.69, 190.66, 190.63, 190.60, 190.57, 190.54, 190.51, 190.48, 190.45, 190.42, 190.39, 190.36, 190.33, 190.30, 190.27, 190.24, 190.21, 190.18, 190.15, 190.12, 190.09, 190.06, 190.03, 190.00, 189.97, 189.94, 189.91, 189.88, 189.85, 189.82, 189.79, 189.76, 189.73, 189.70, 189.67, 189.64, 189.61, 189.58, 189.55, 189.52, 189.49, 189.46, 189.43, 189.40, 189.37, 189.34, 189.31, 189.28, 189.25, 189.22, 189.19, 189.16, 189.13, 189.10, 189.07, 189.04, 189.01, 188.98, 188.95, 188.92, 188

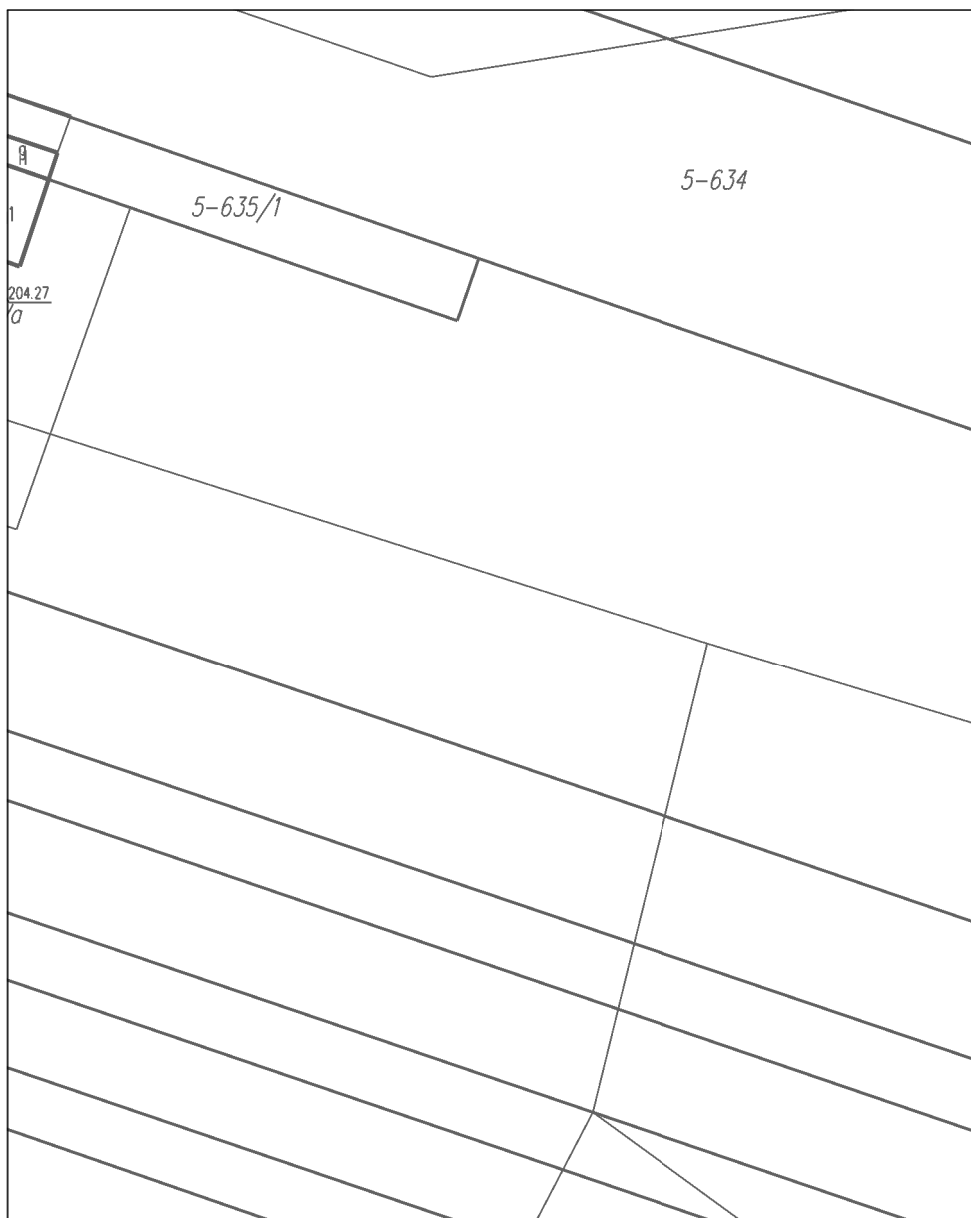


ARKUSZ 93





[illegible]



ARKUSZ 99	
-----------	---

ARKUSZ 100

414-18496

31.414-18495

414-18496

414-18496

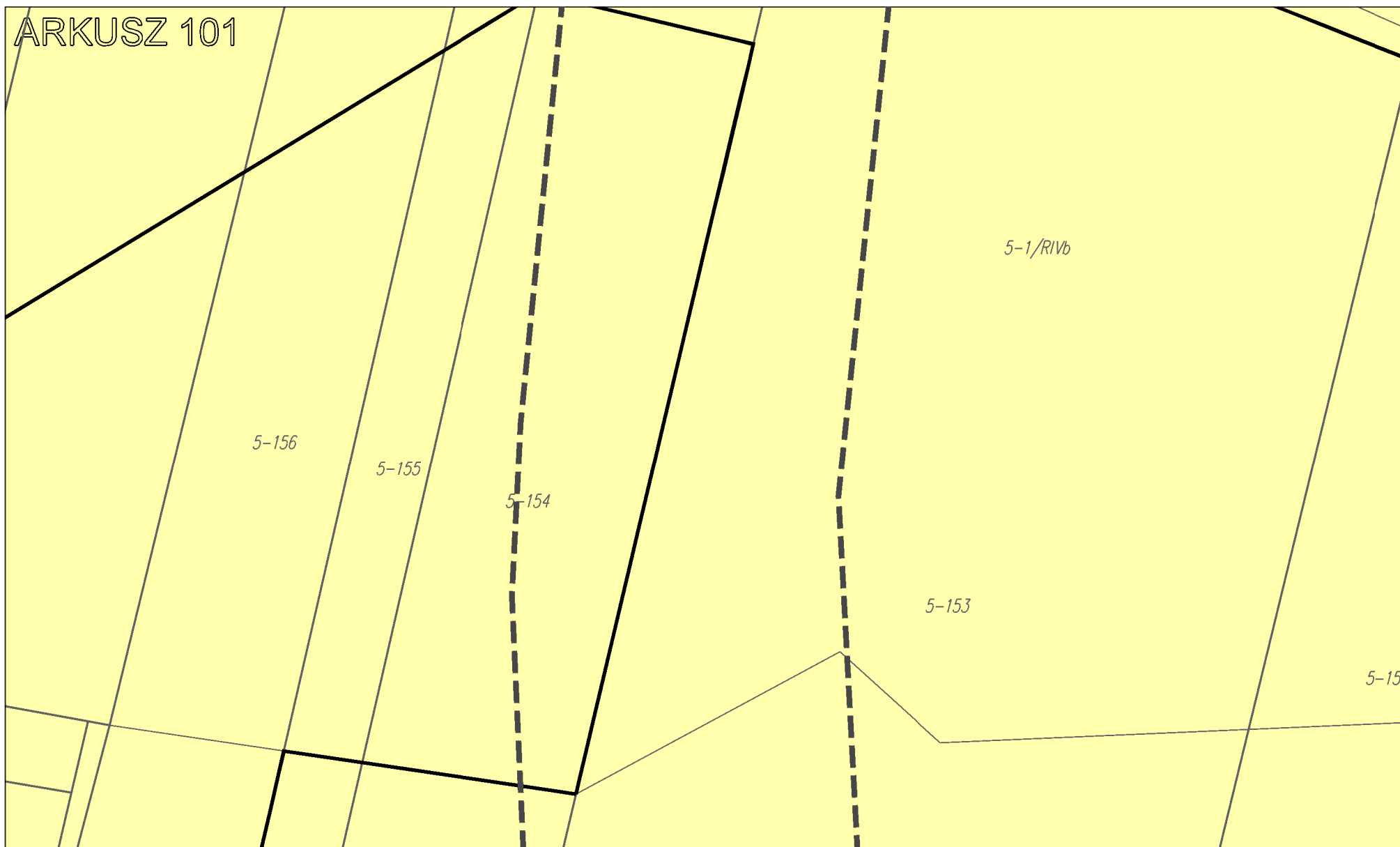
414-18496

5-167

5-168

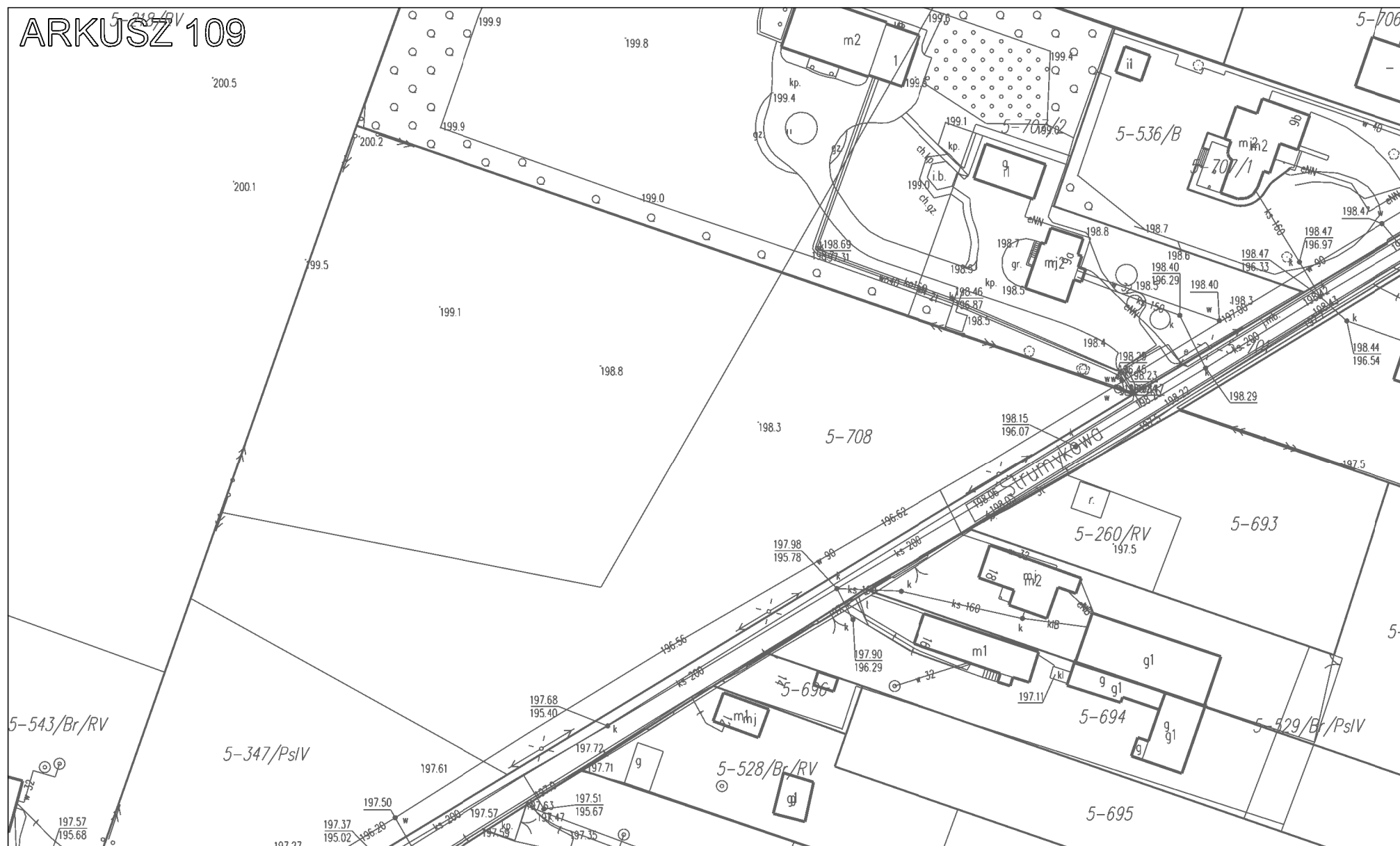
5-169

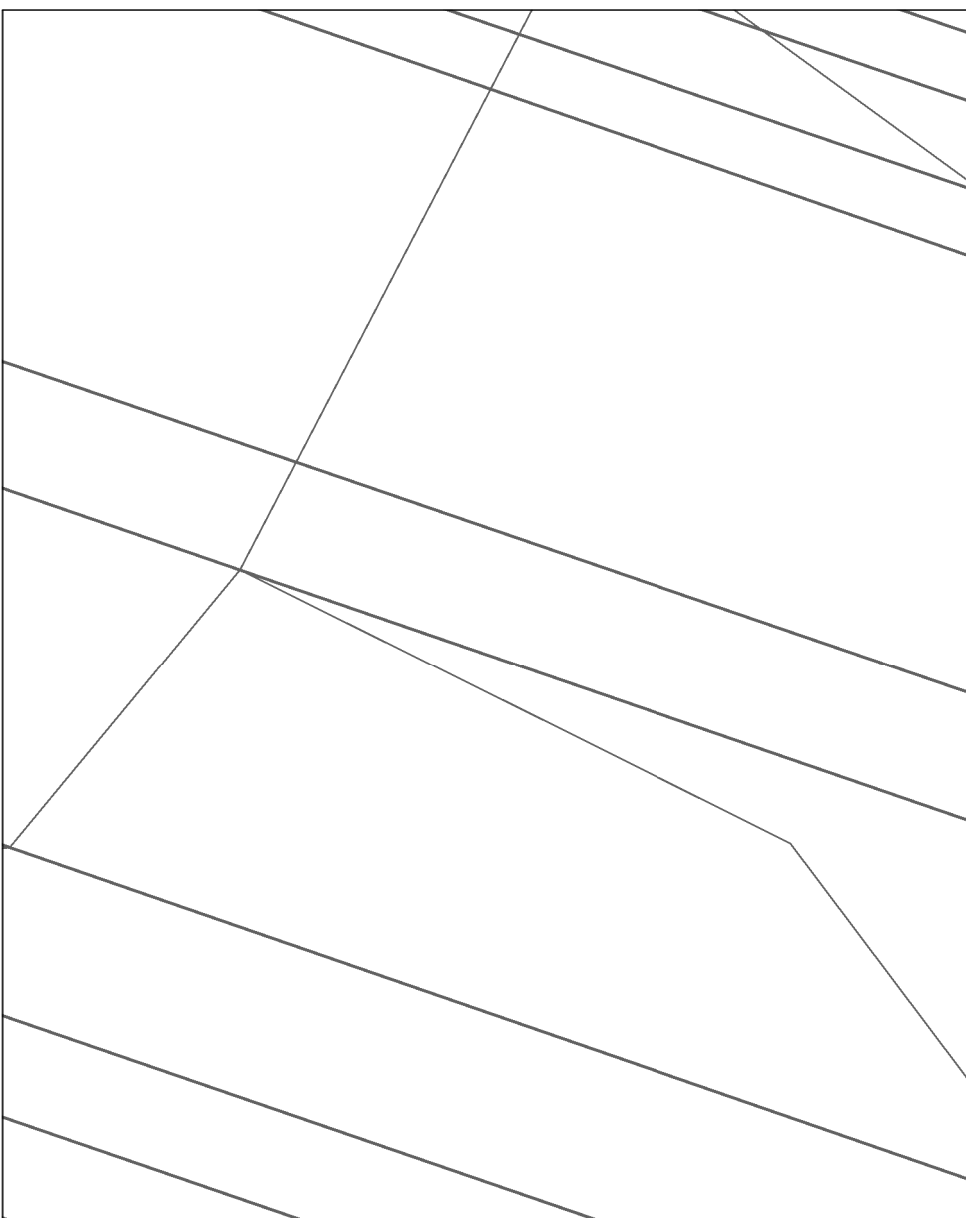
2.3RNL



[illegible]

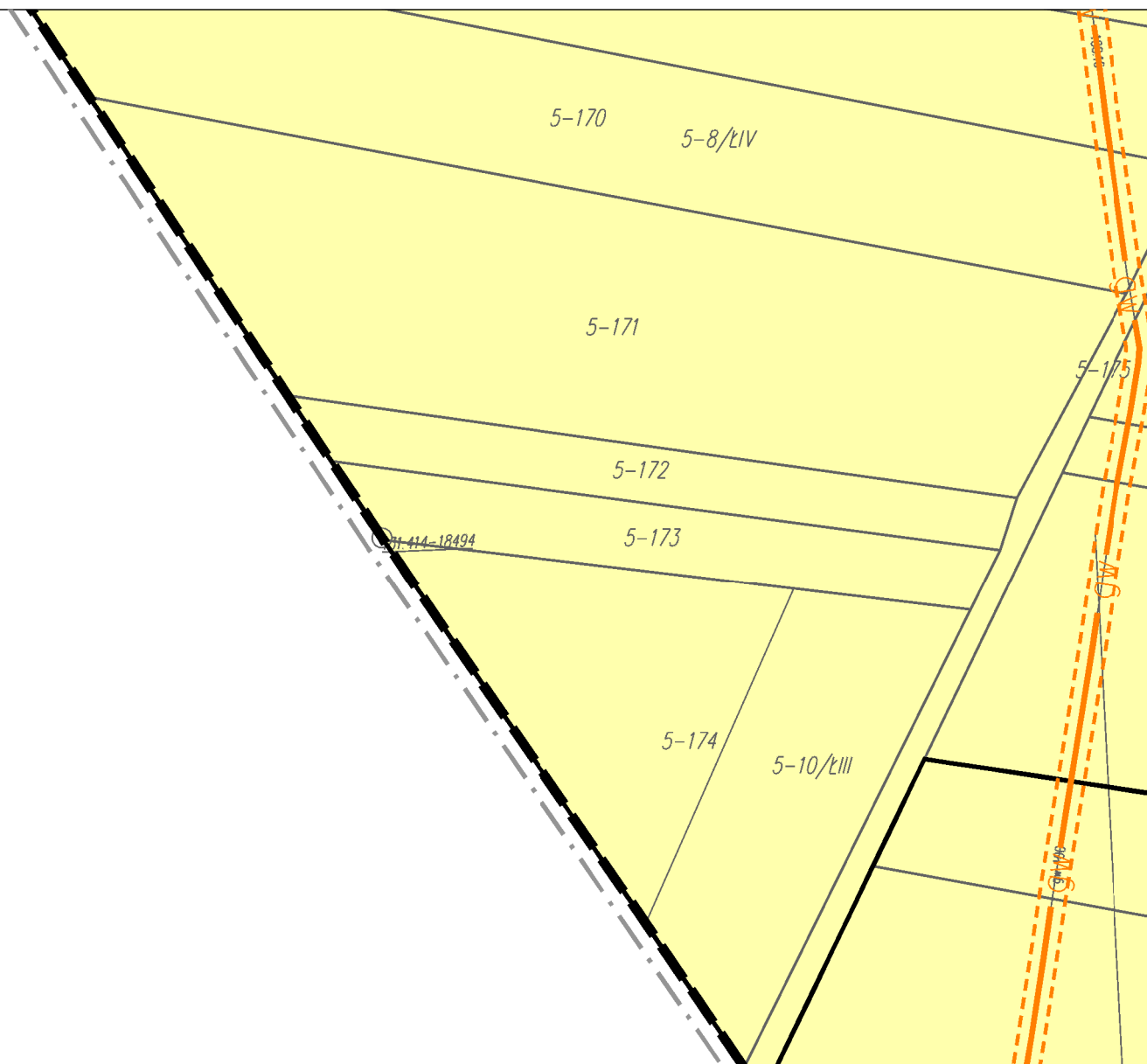
ARKUSZ 109

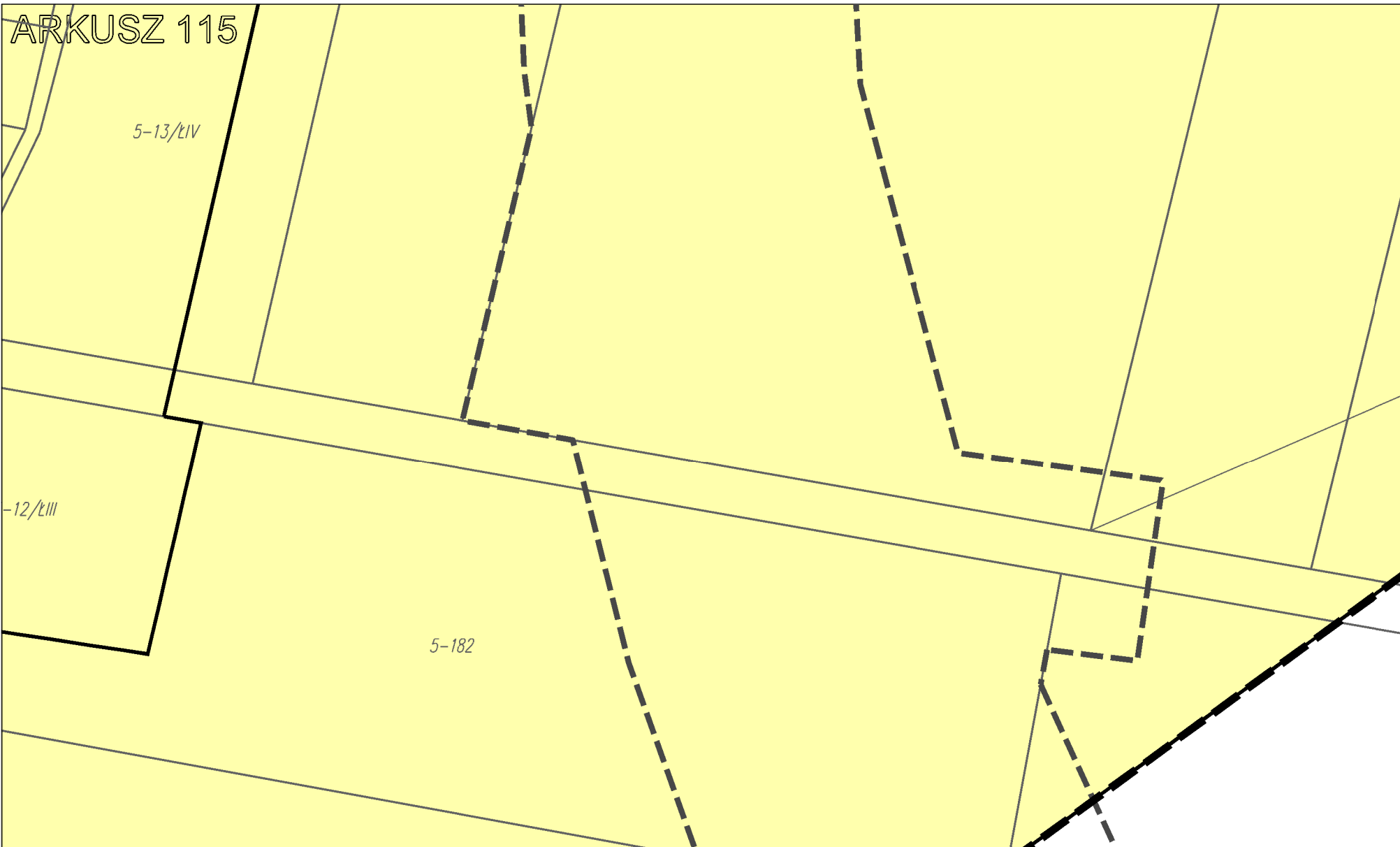


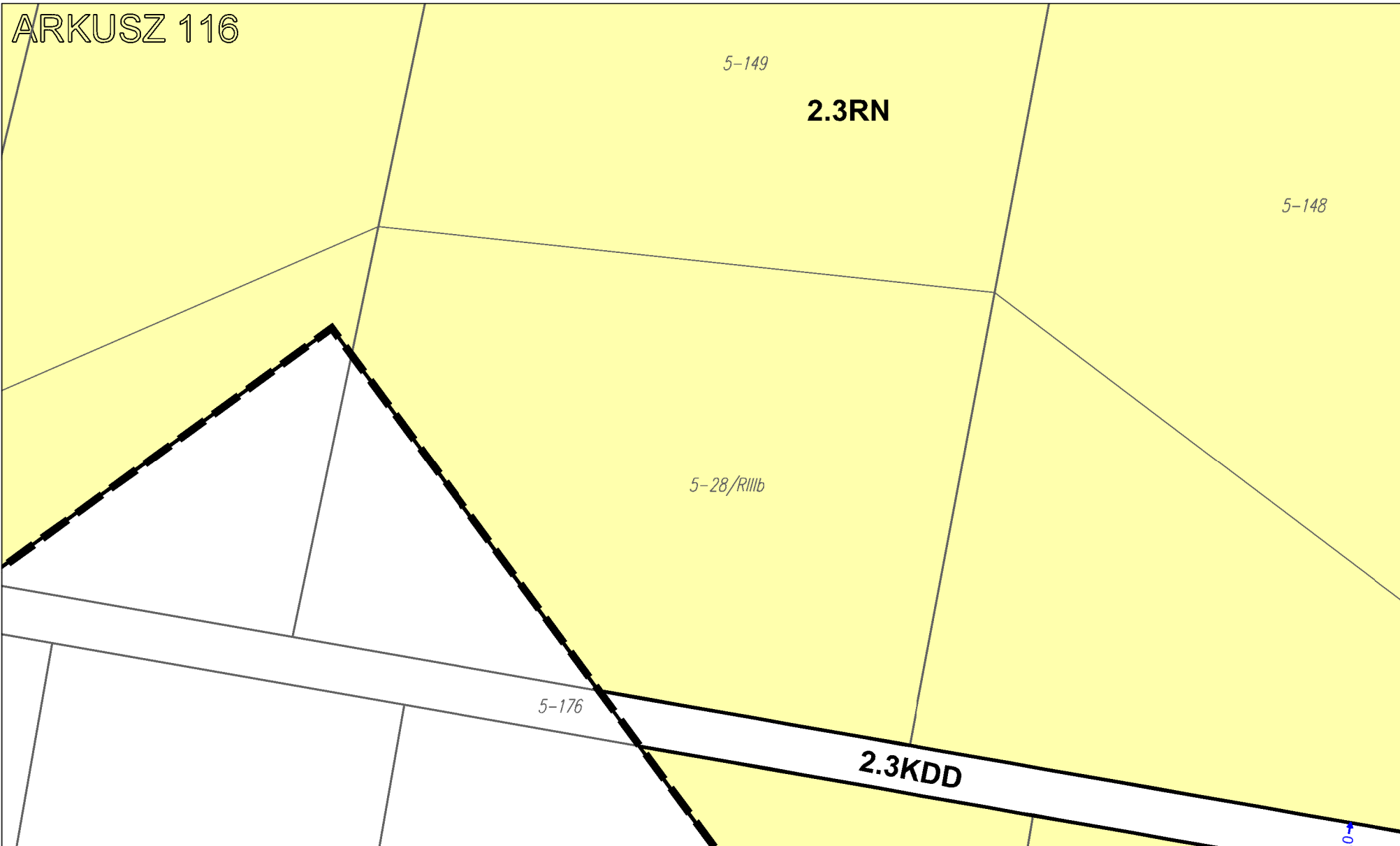


ARKUSZ 113

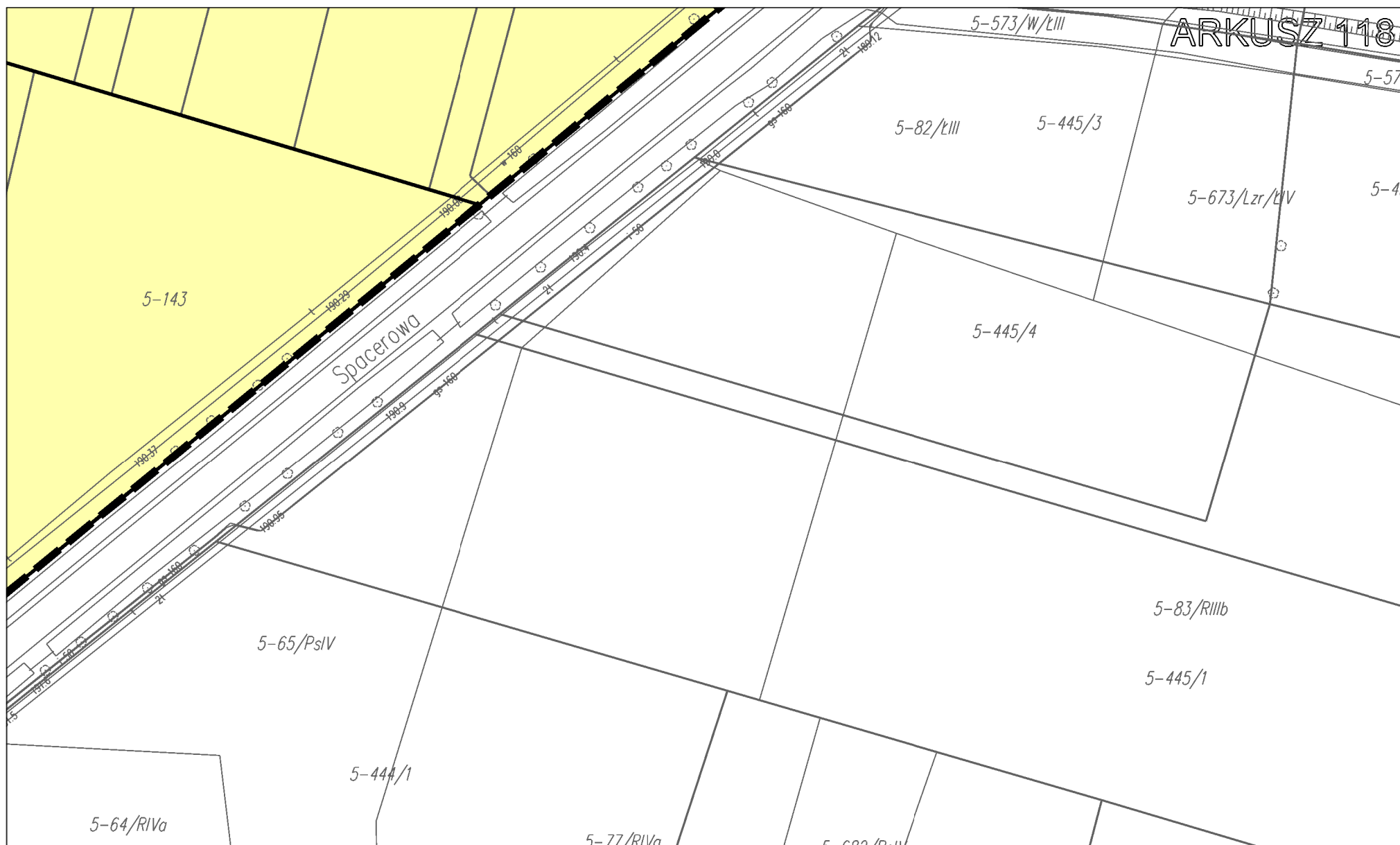
ARKUSZ 114



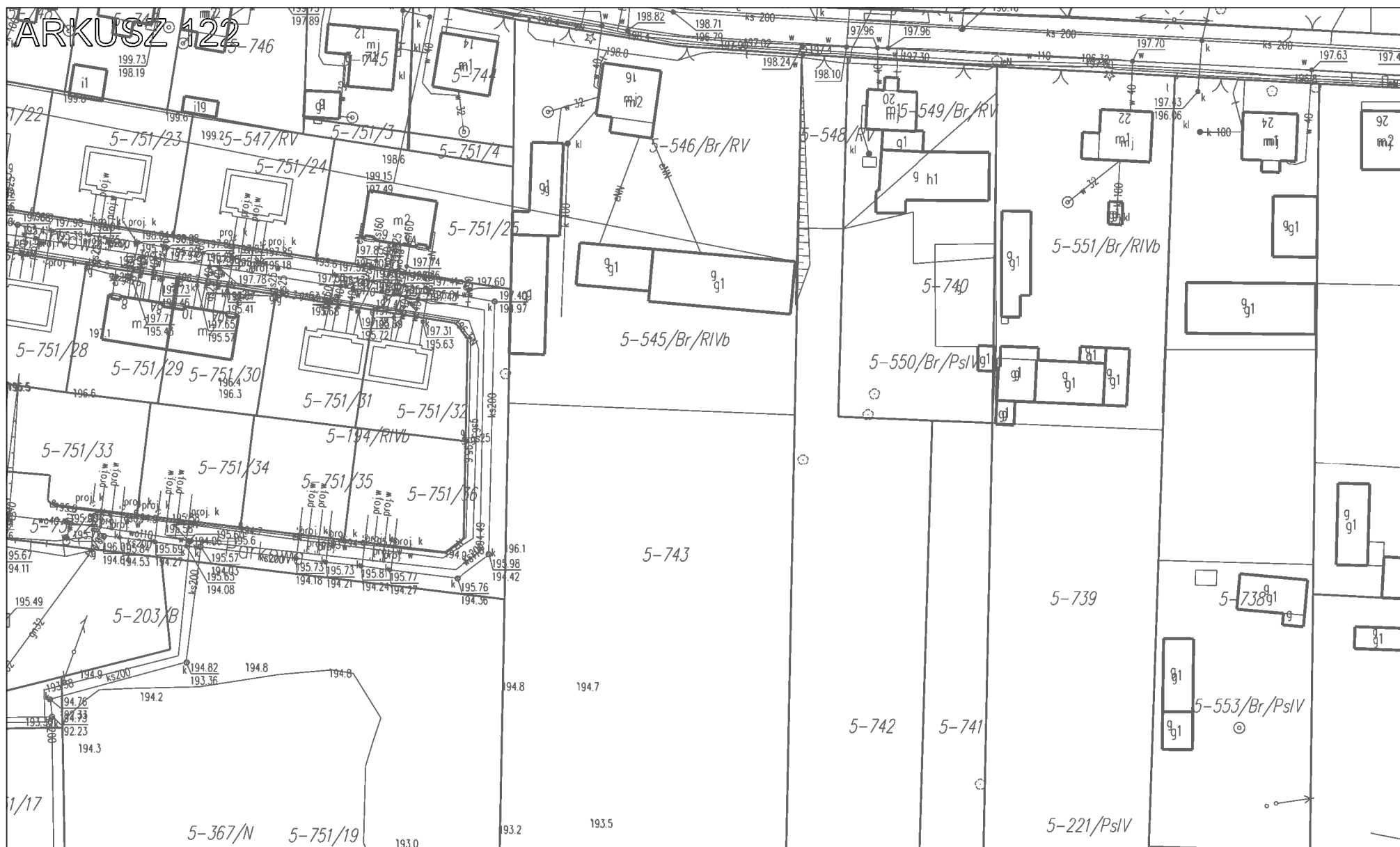




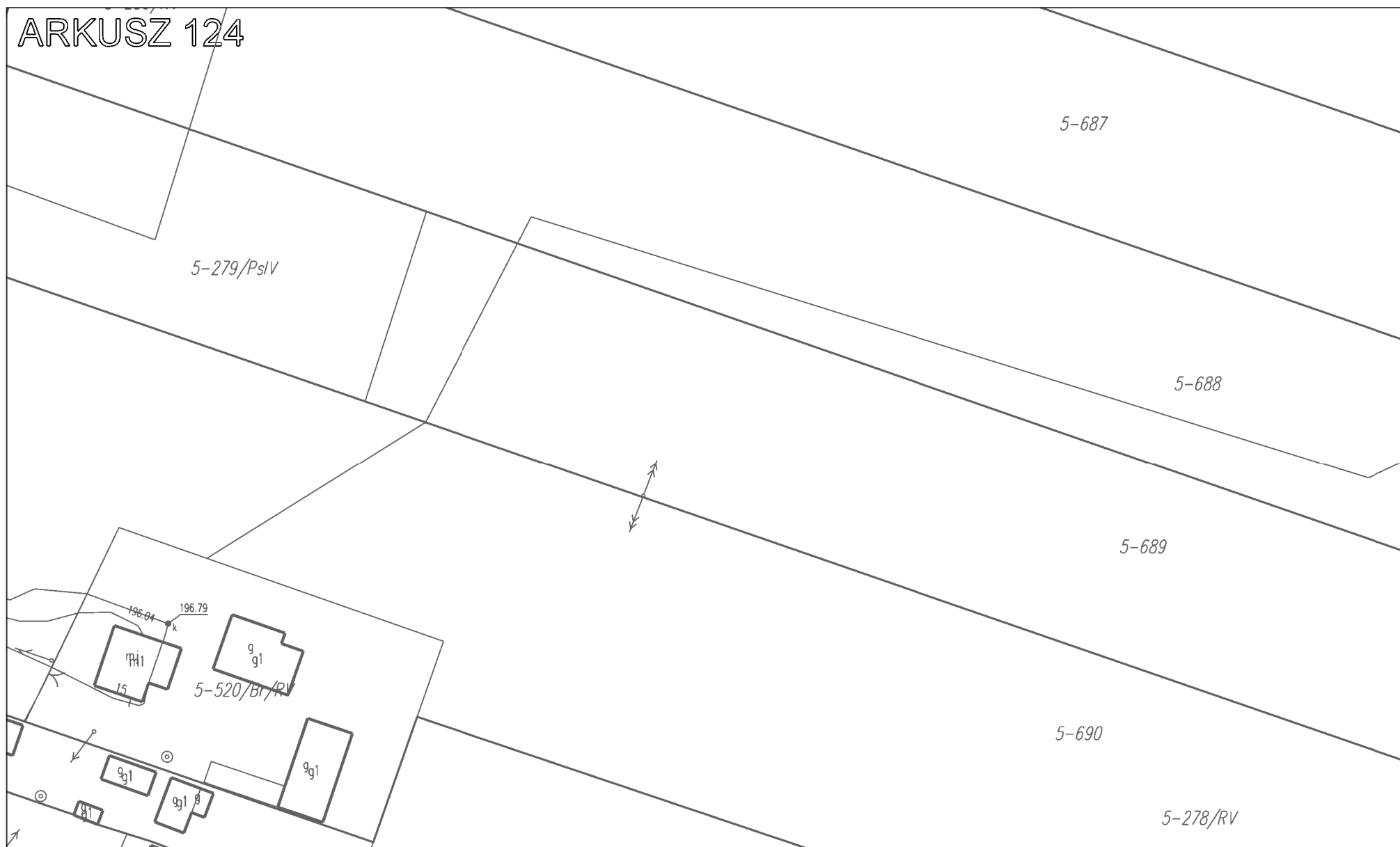
[illegible]





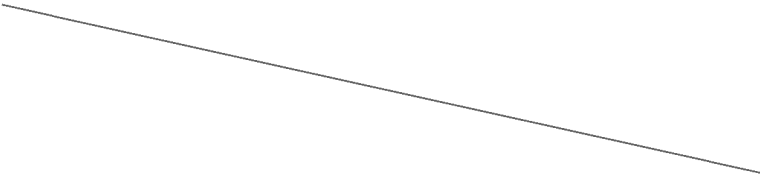


ARKUSZ 124

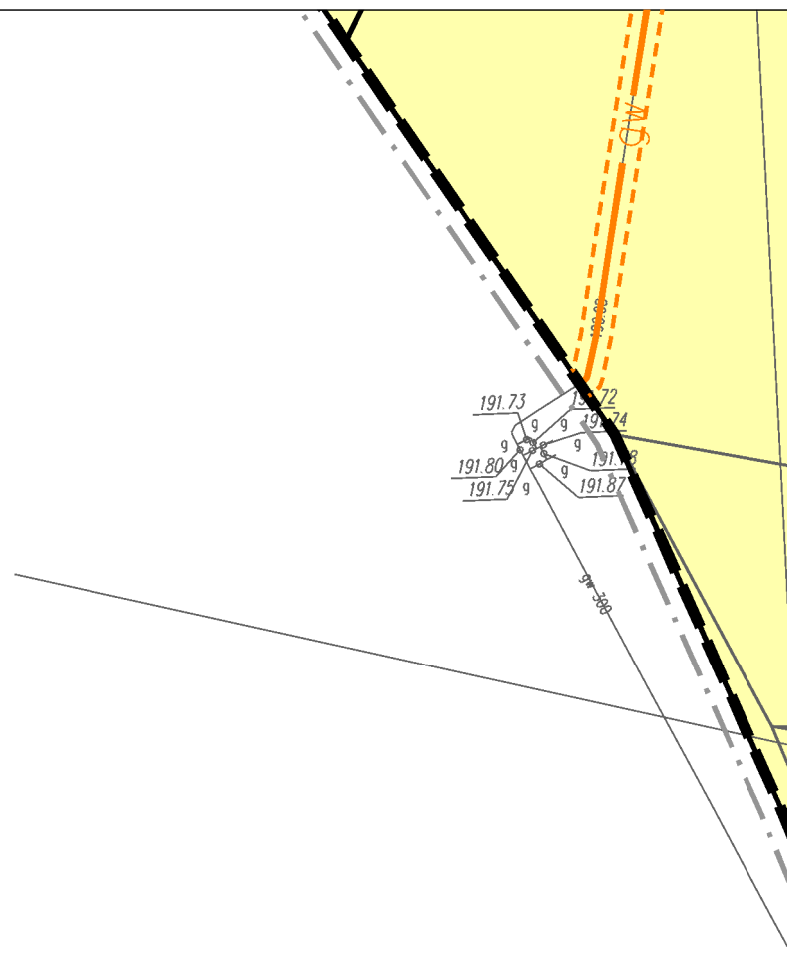


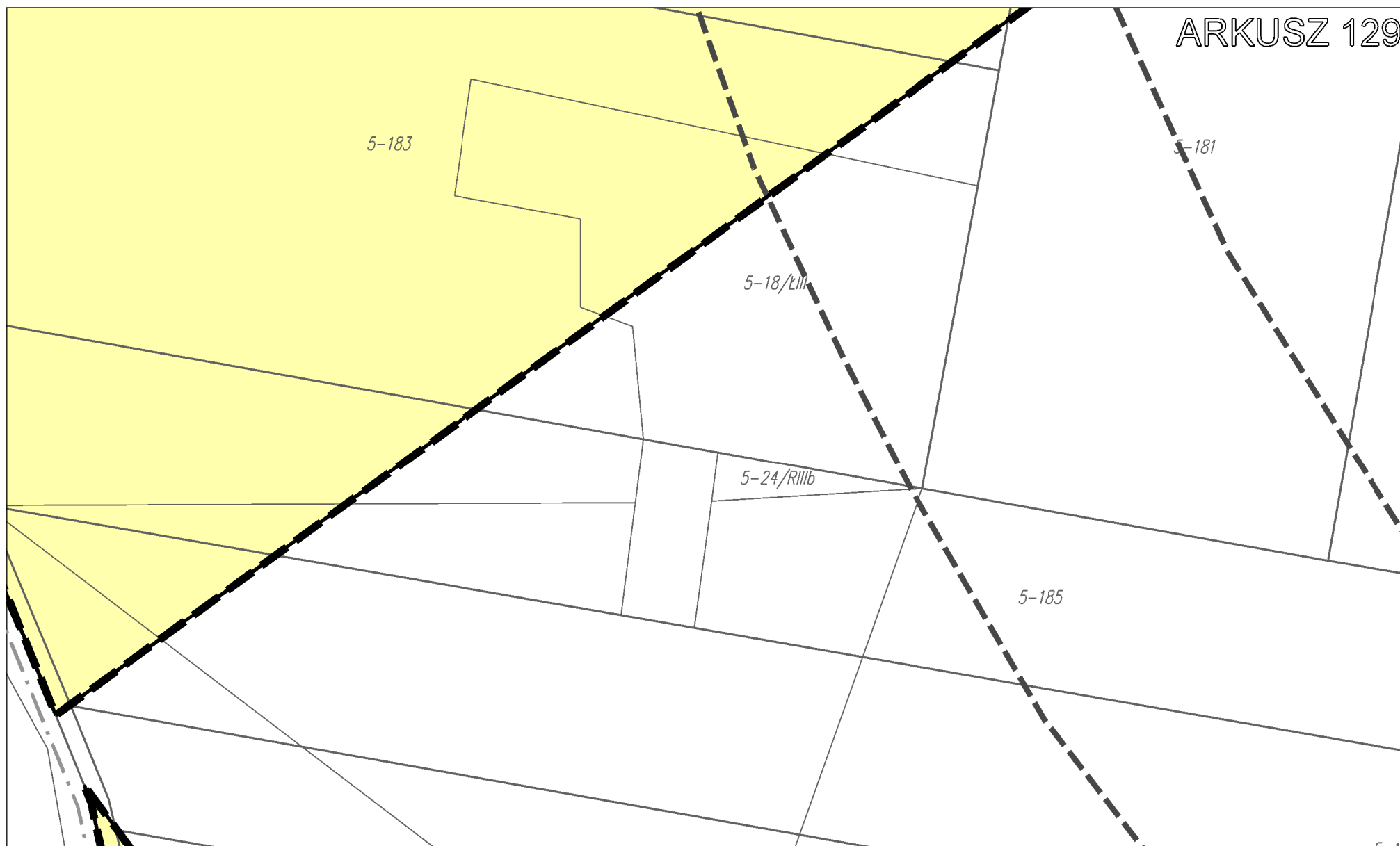
[illegible]

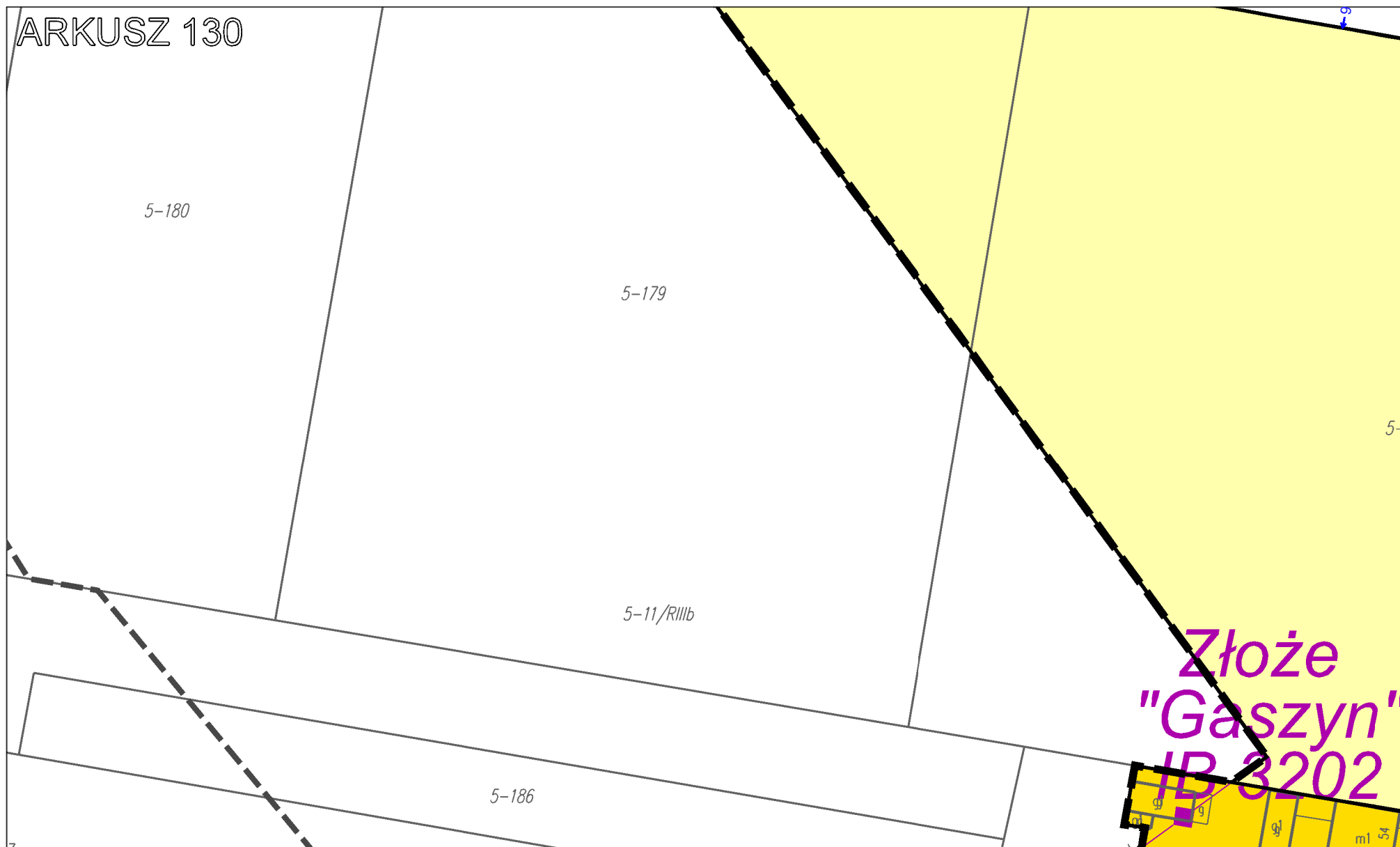
649

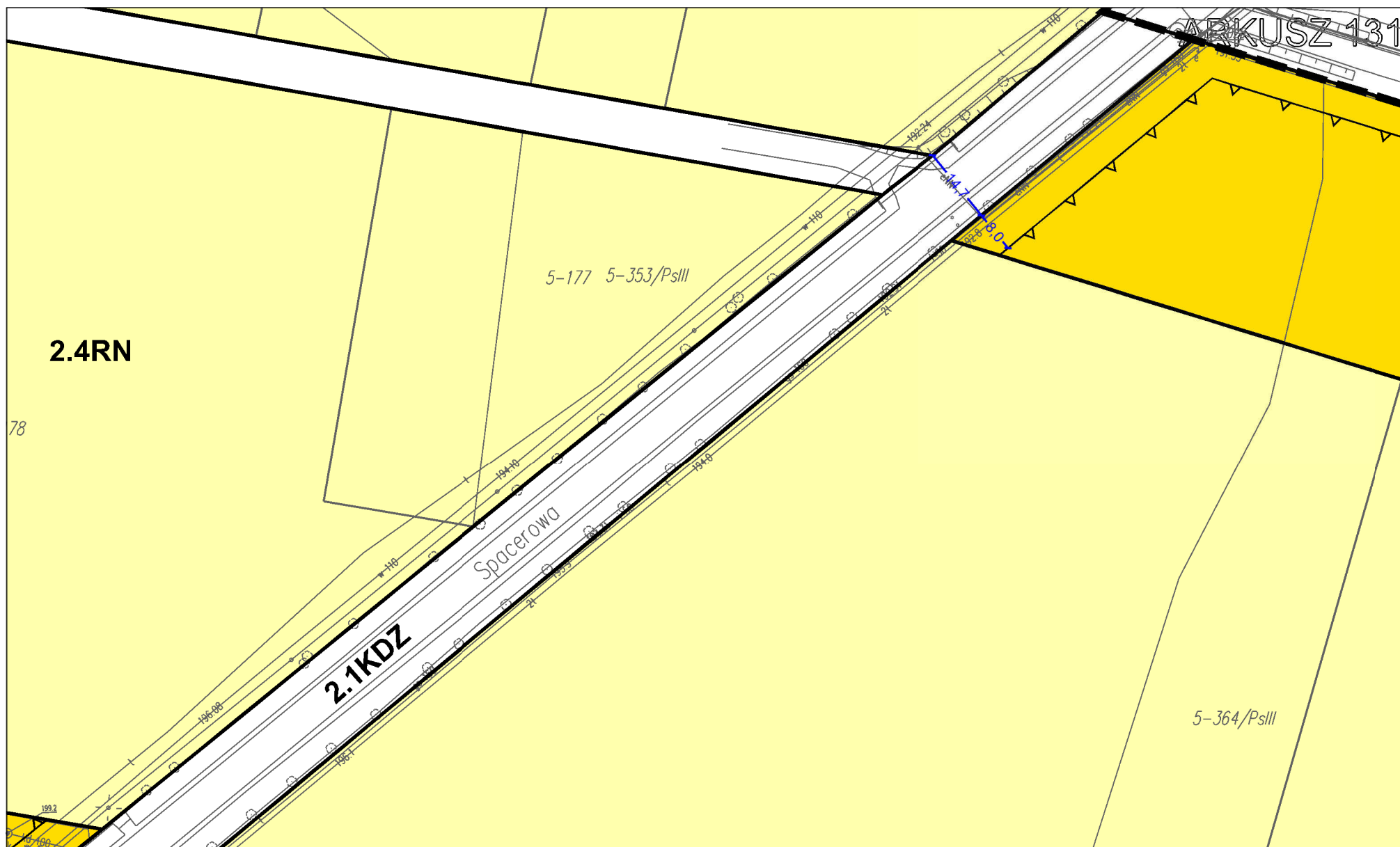
ARKUSZ 127	
-------------------	---

ARKUSZ 128







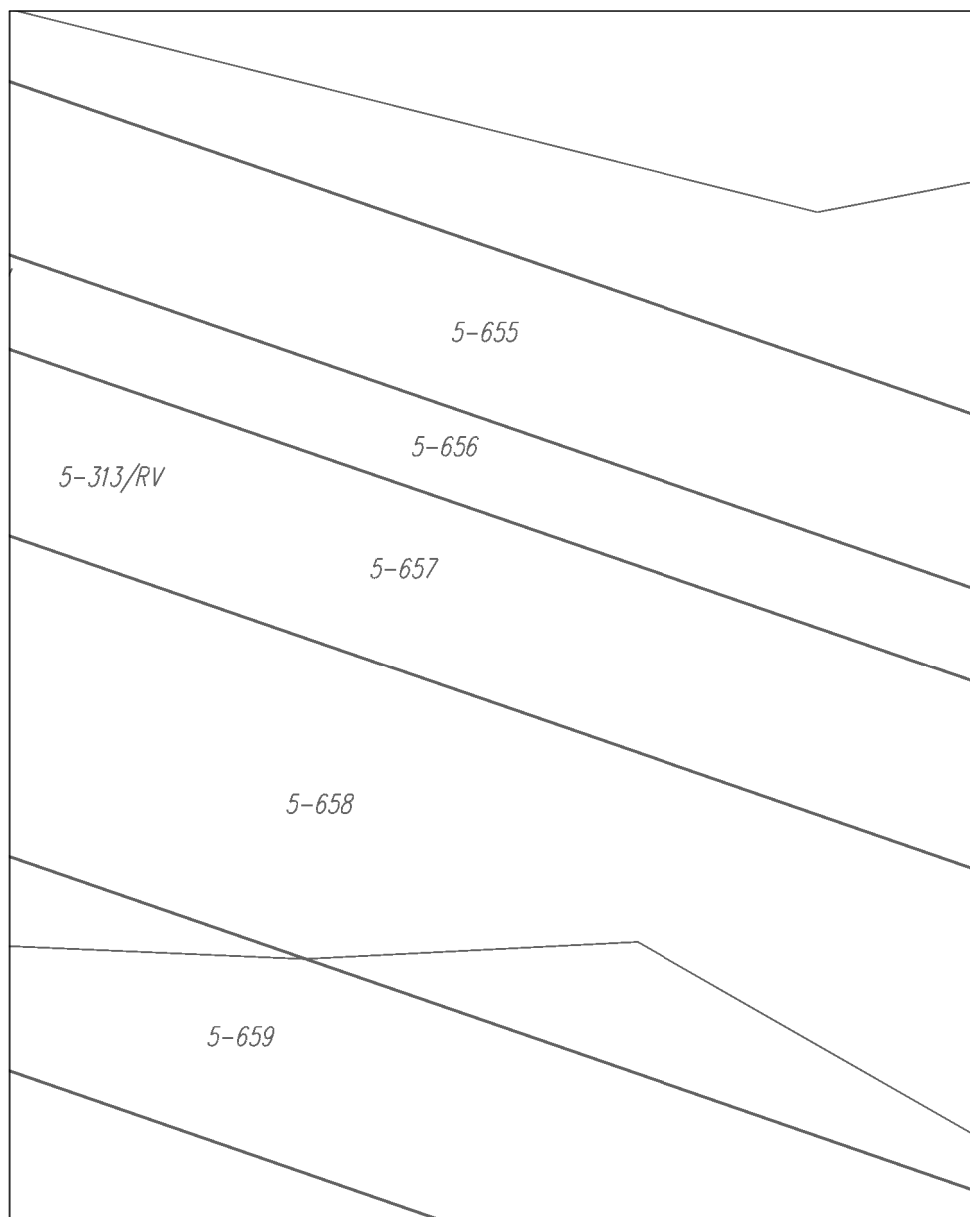


[illegible]



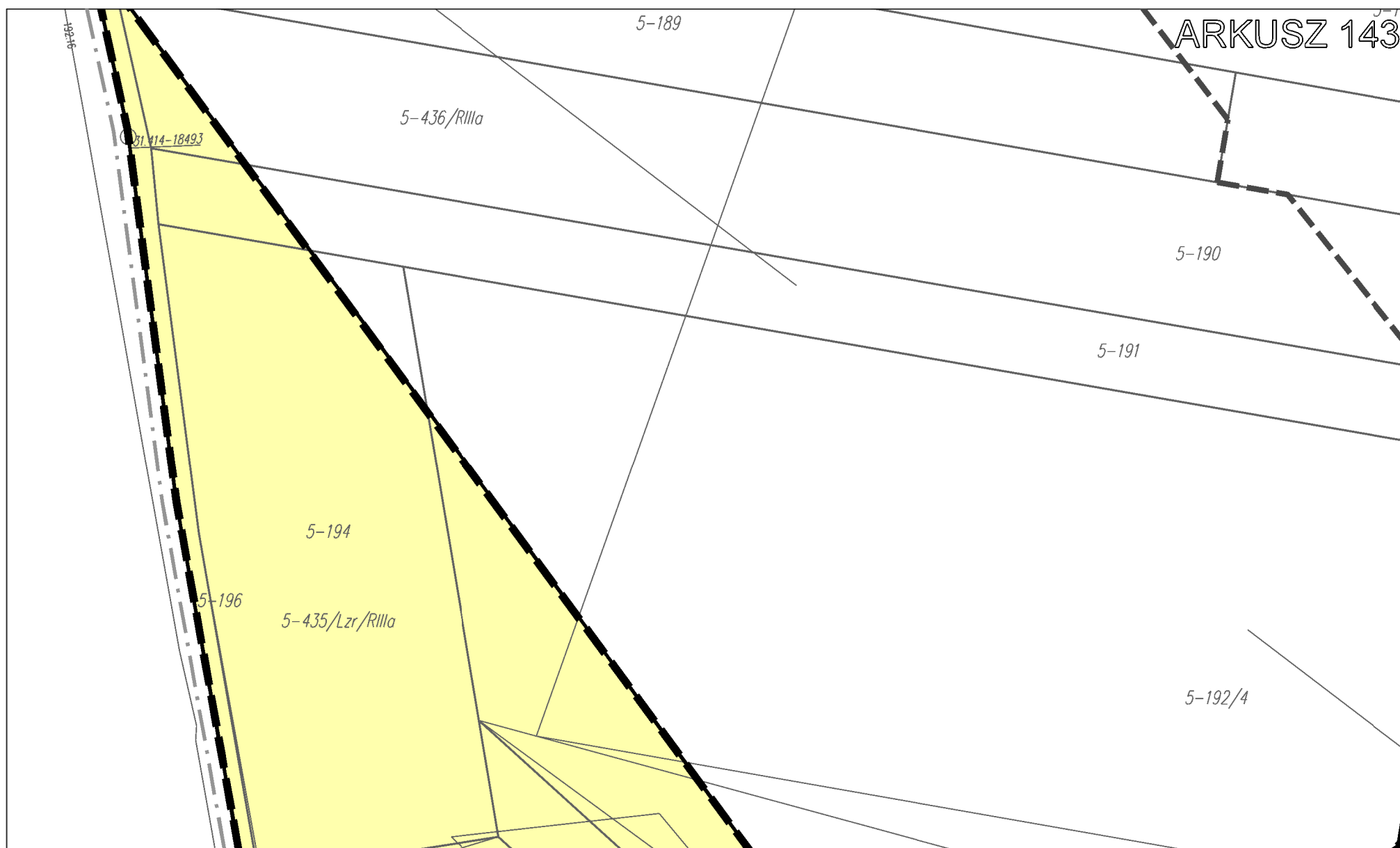
ARKUSZ 139



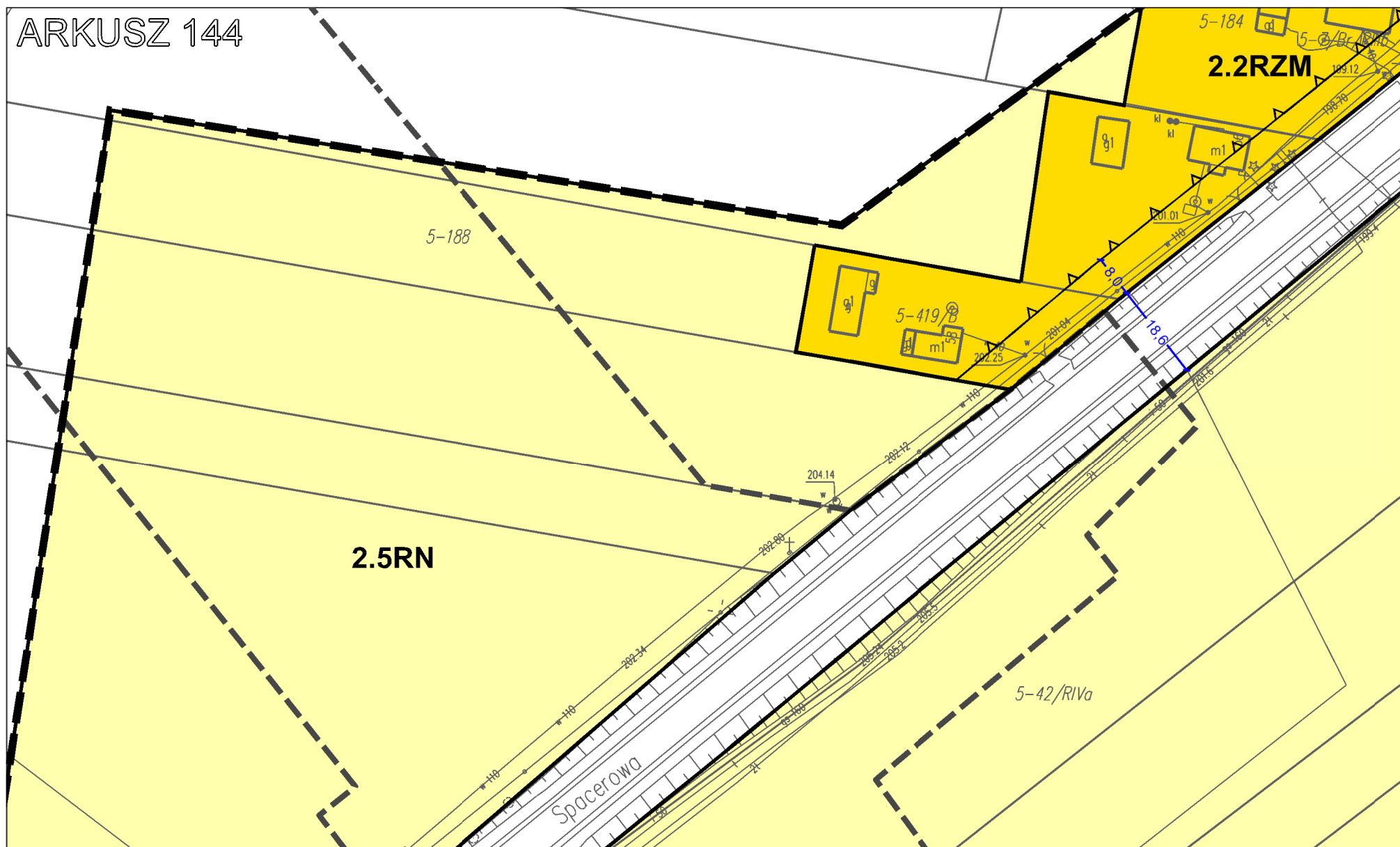


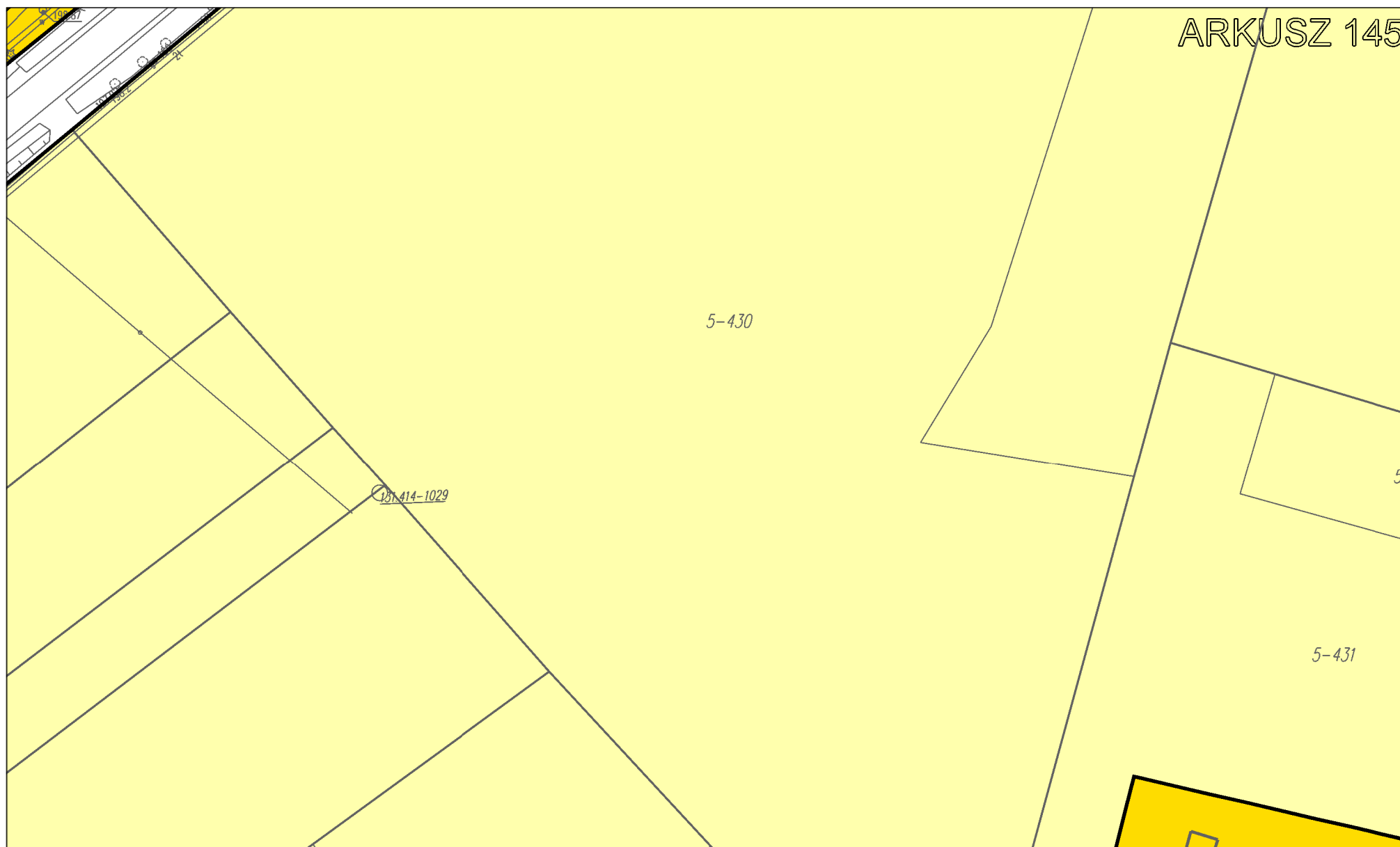
ARKUSZ 141

ARKUSZ 142

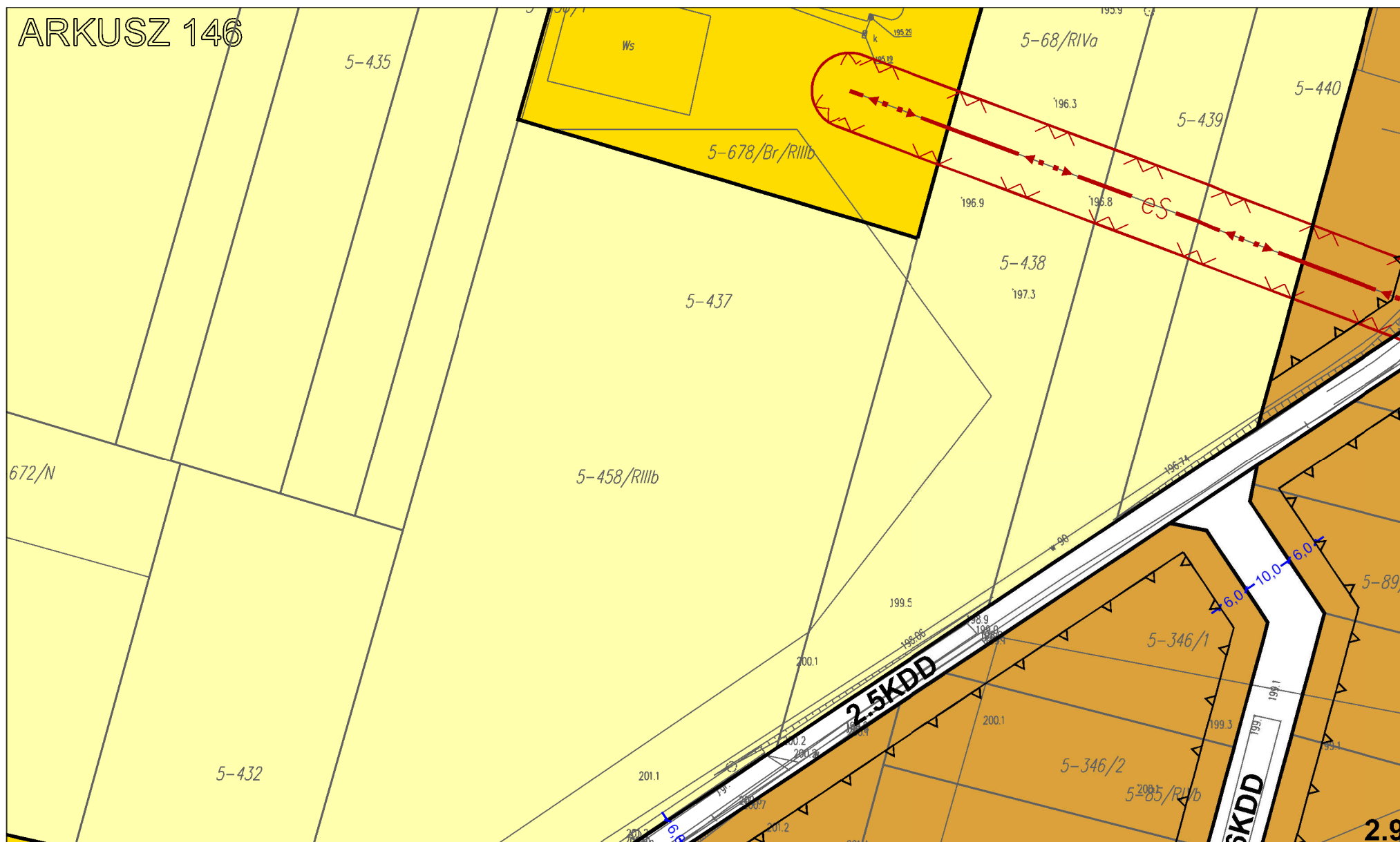


ARKUSZ 144





ARKUSZ 146



ARKUSZ 151

5-795

5-345/R111b

5-257/PsIV

5-794

5-796

5-261/R111b

7.44
5.40

197.53
197.52
195.67

198.00

Ws

Lw 196.6
30.04.94

197.54
196.62

Ws

198.7
197.23

kl
kl
kl

ig1

31 r

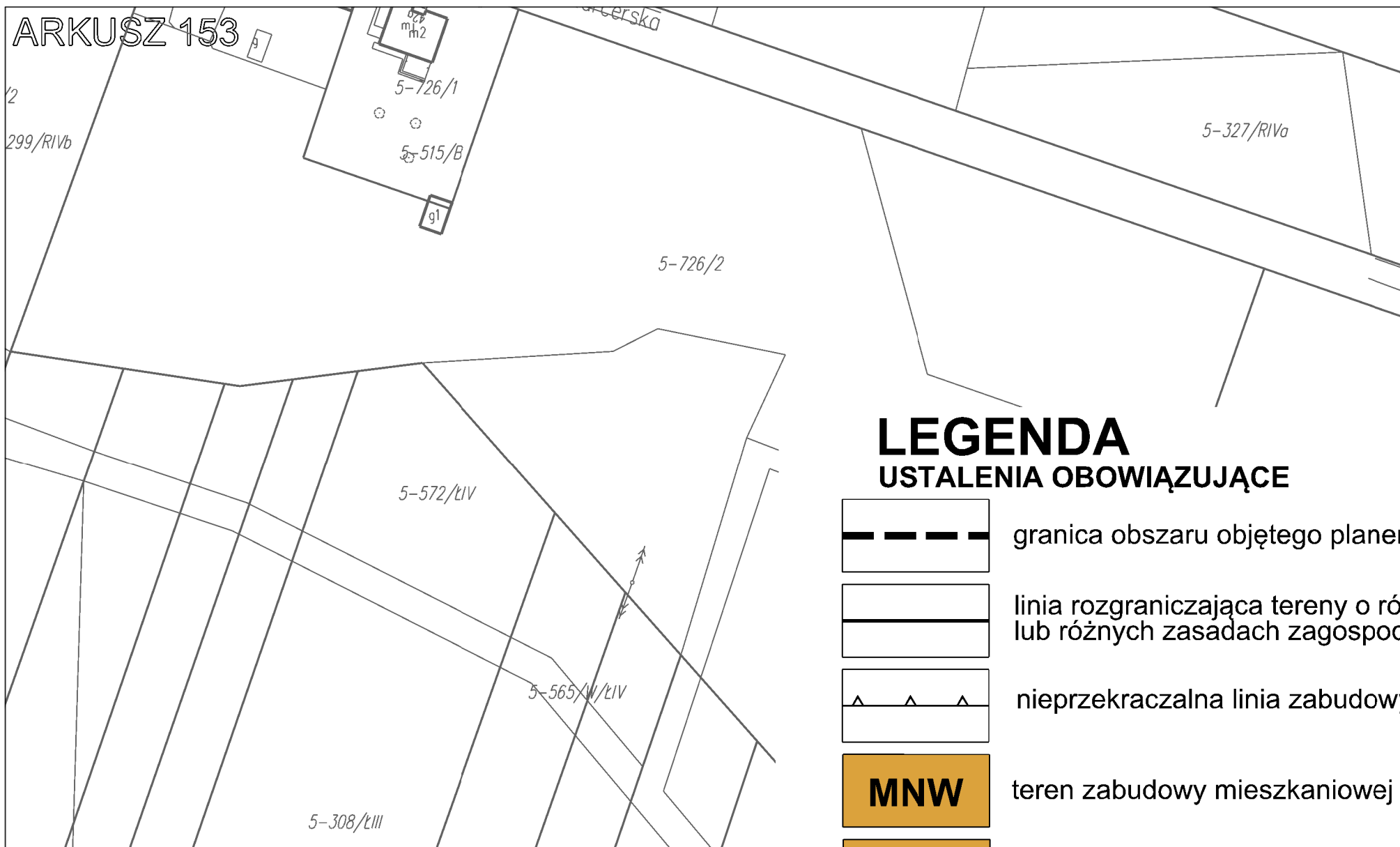
199.60
197.72

2171
2969

6.0
9.0
6.6

2:13RZM

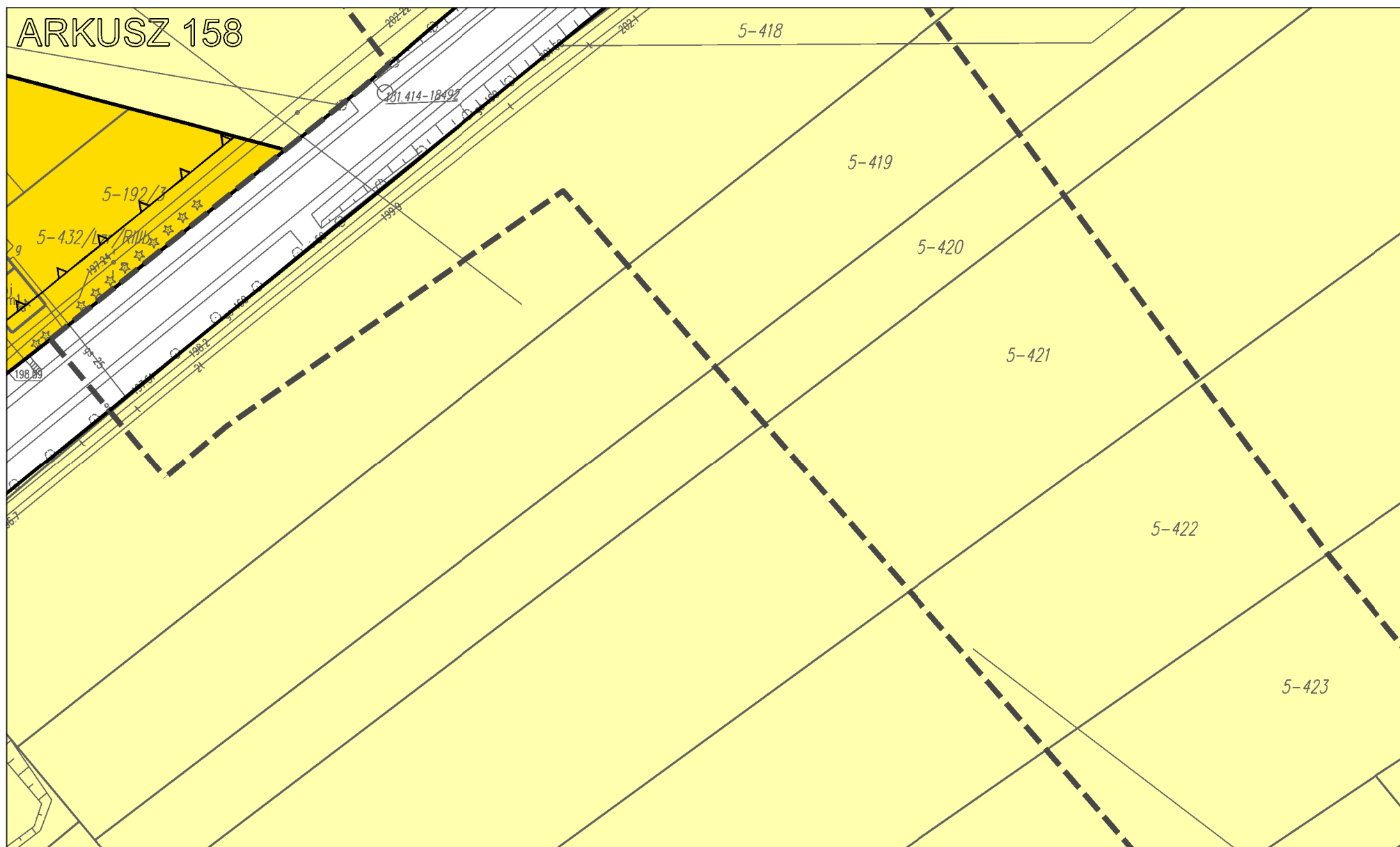




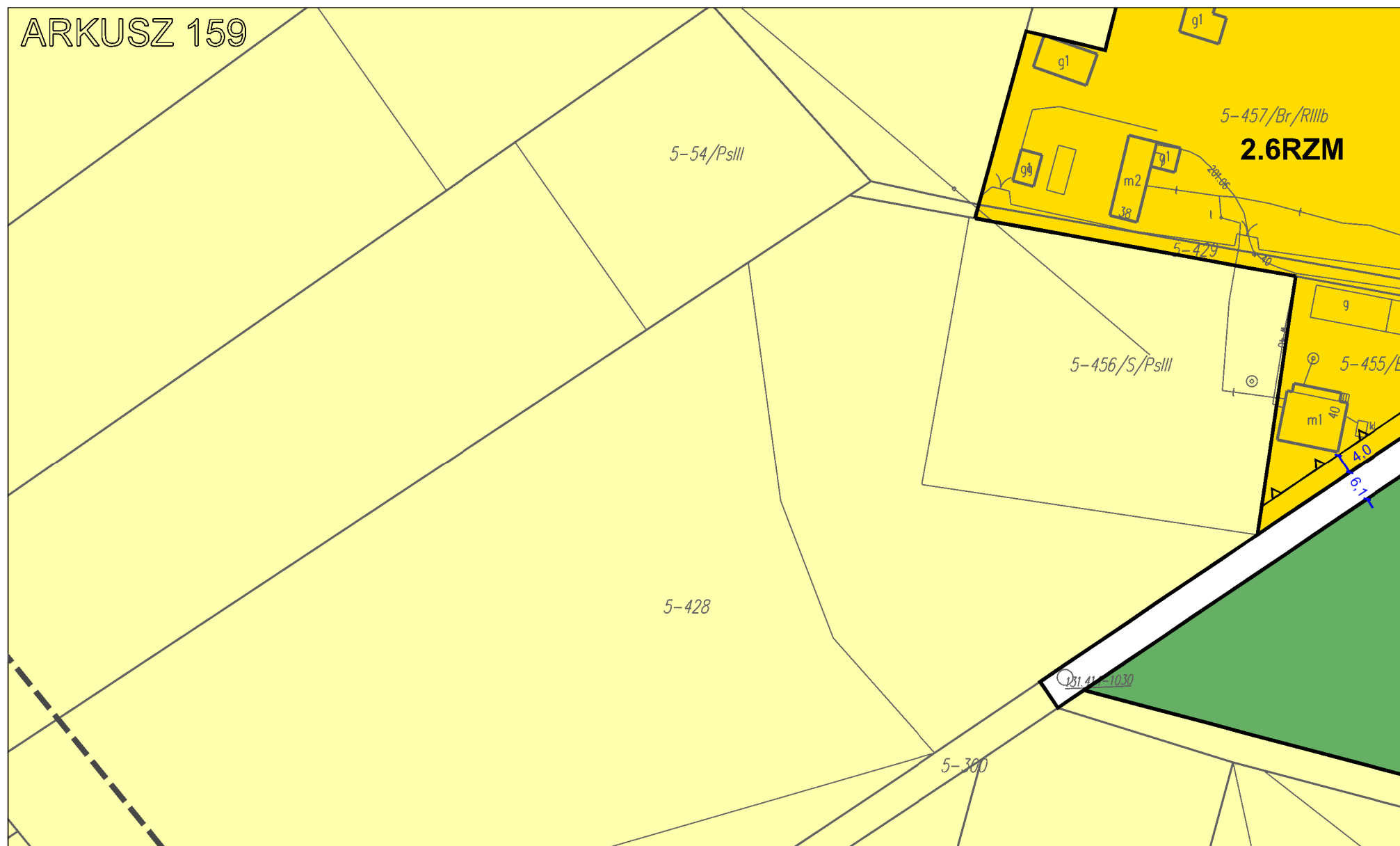


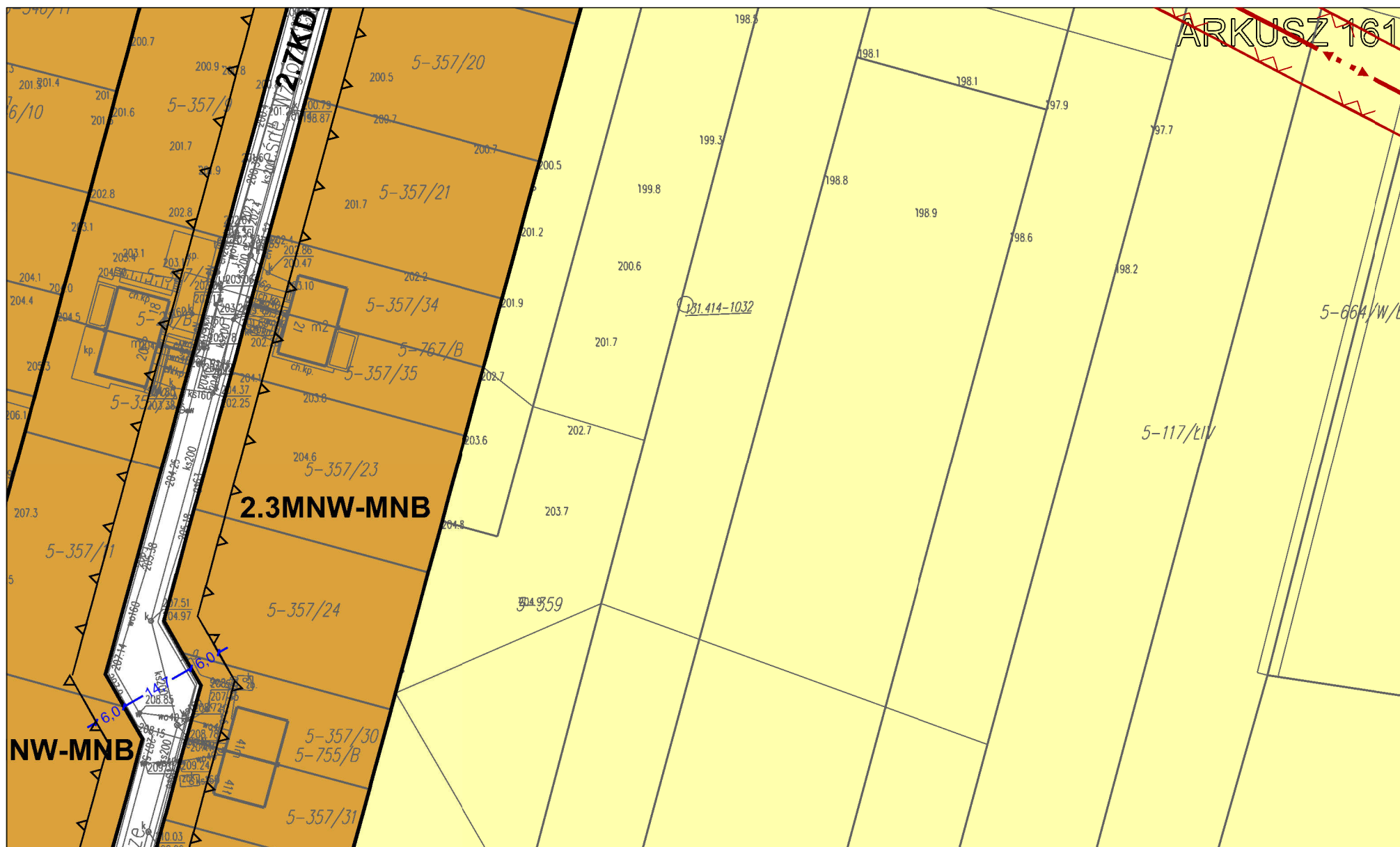
ARKUSZ 155

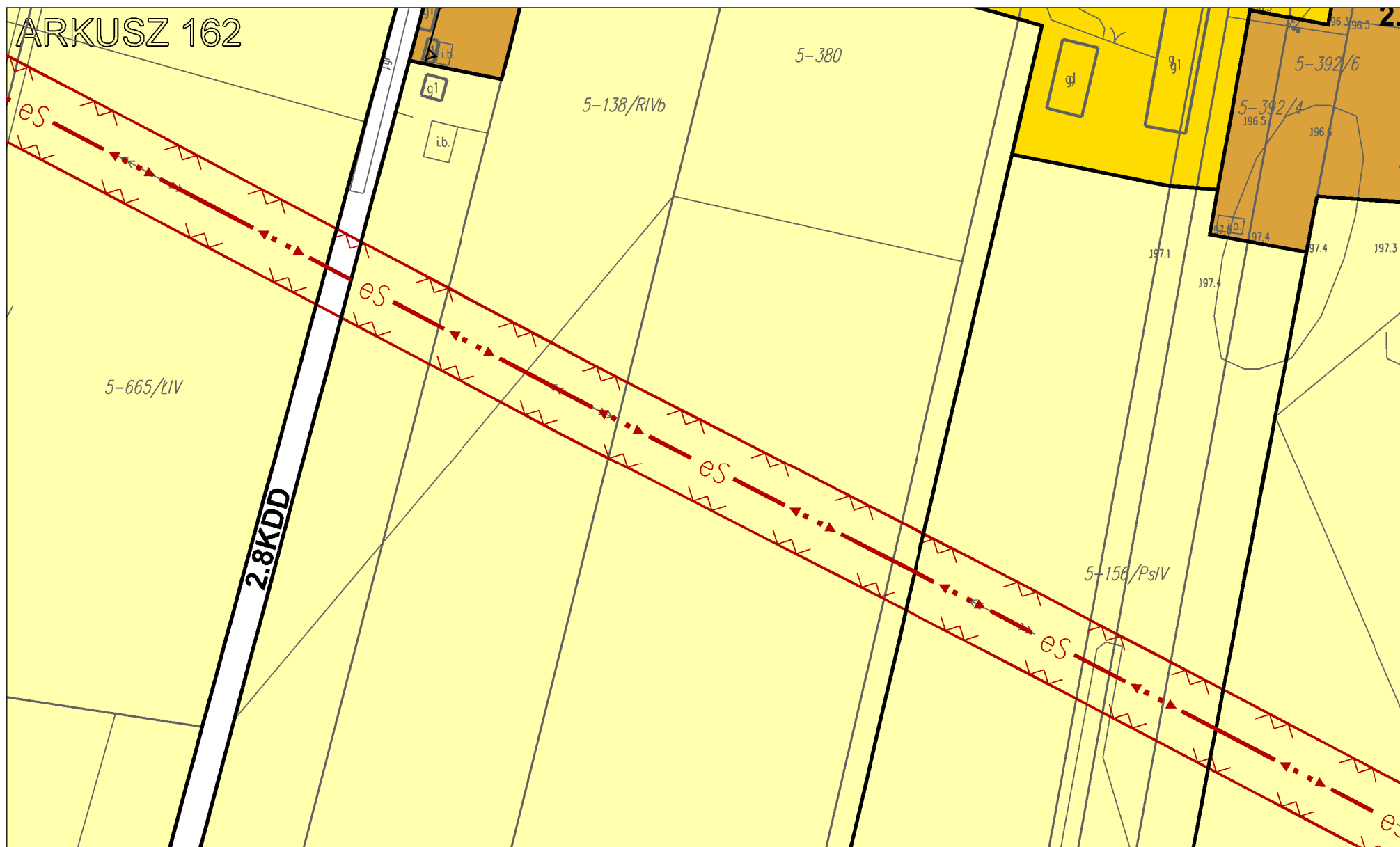
ARKUSZ 156

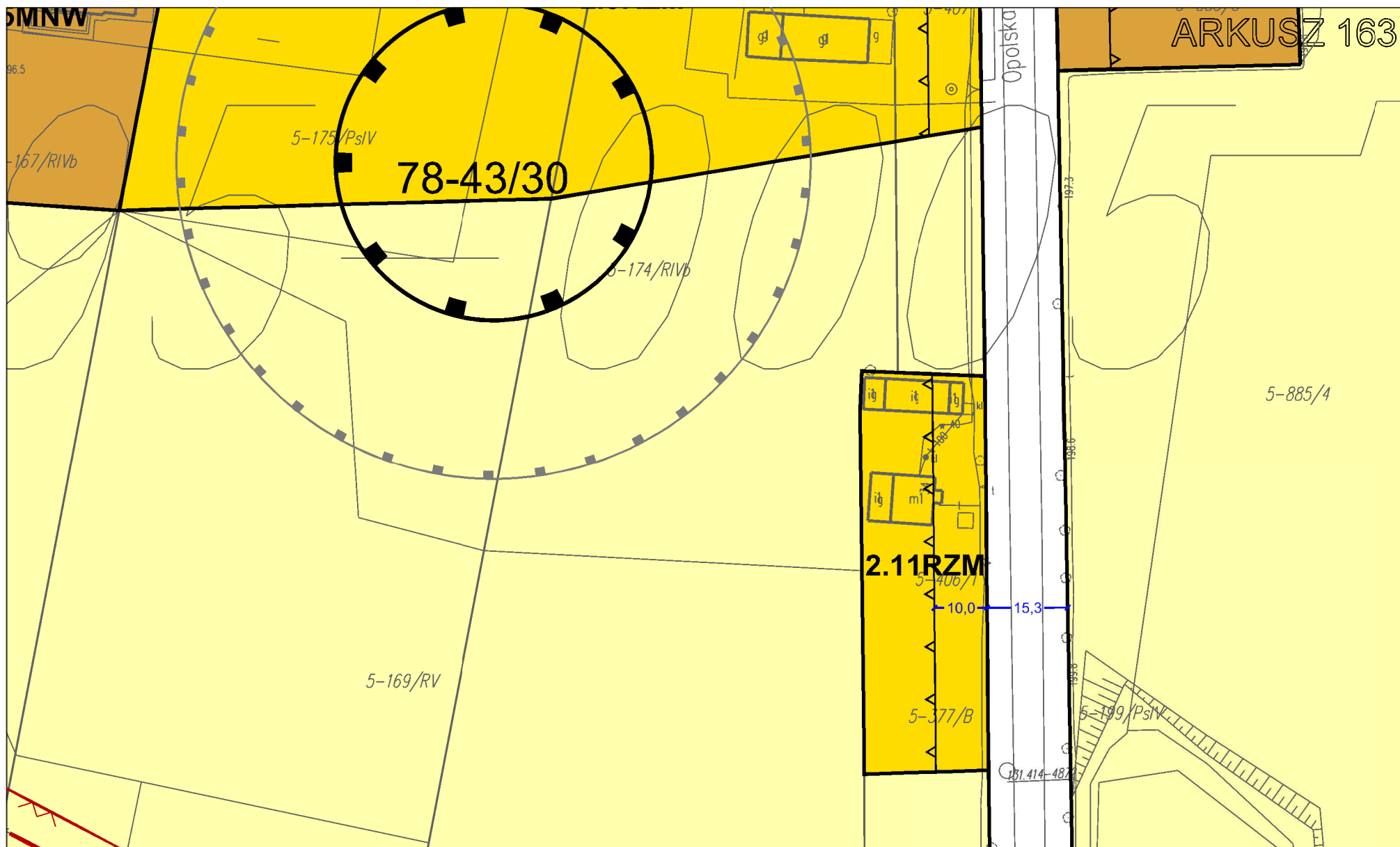


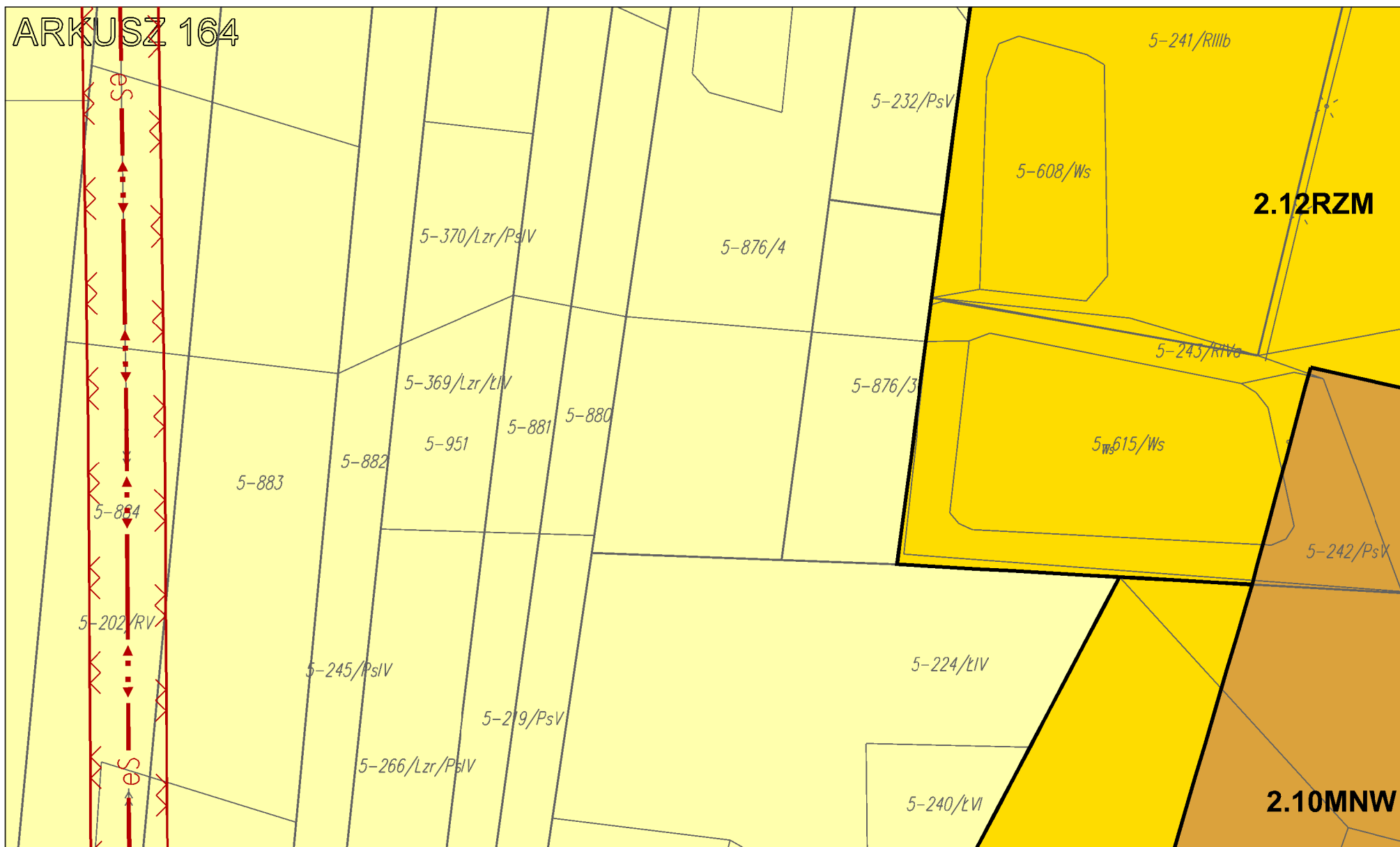
ARKUSZ 159

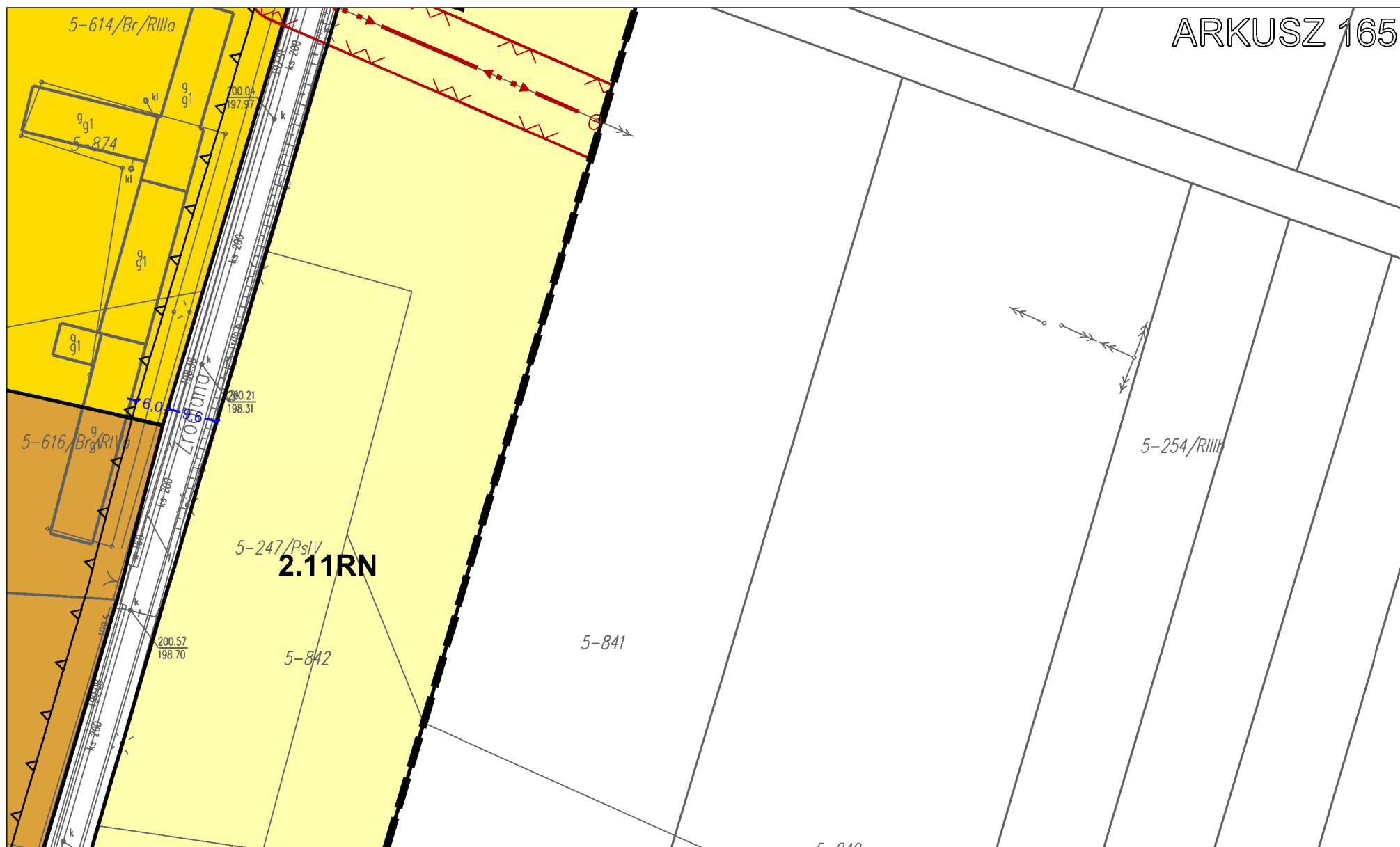


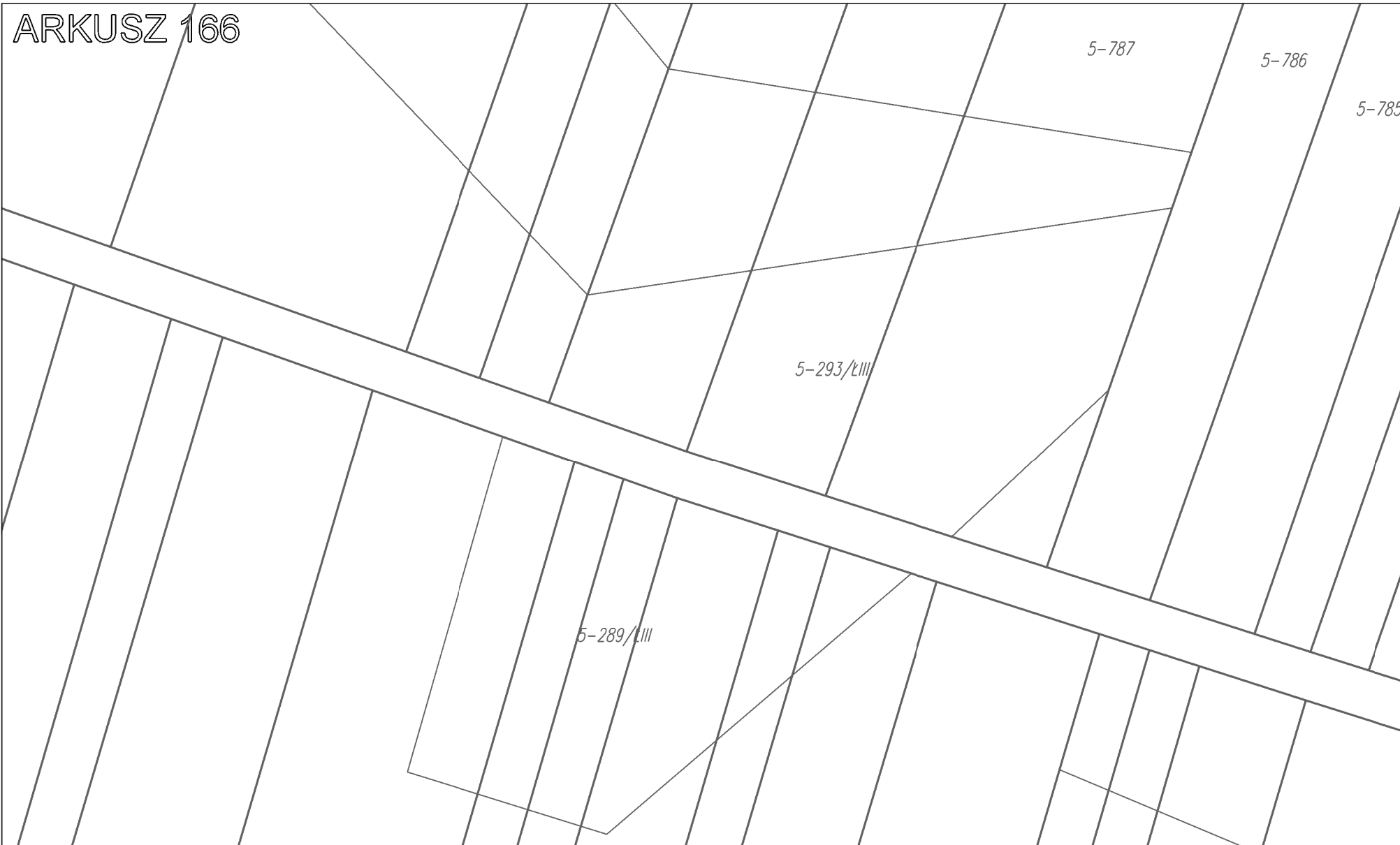


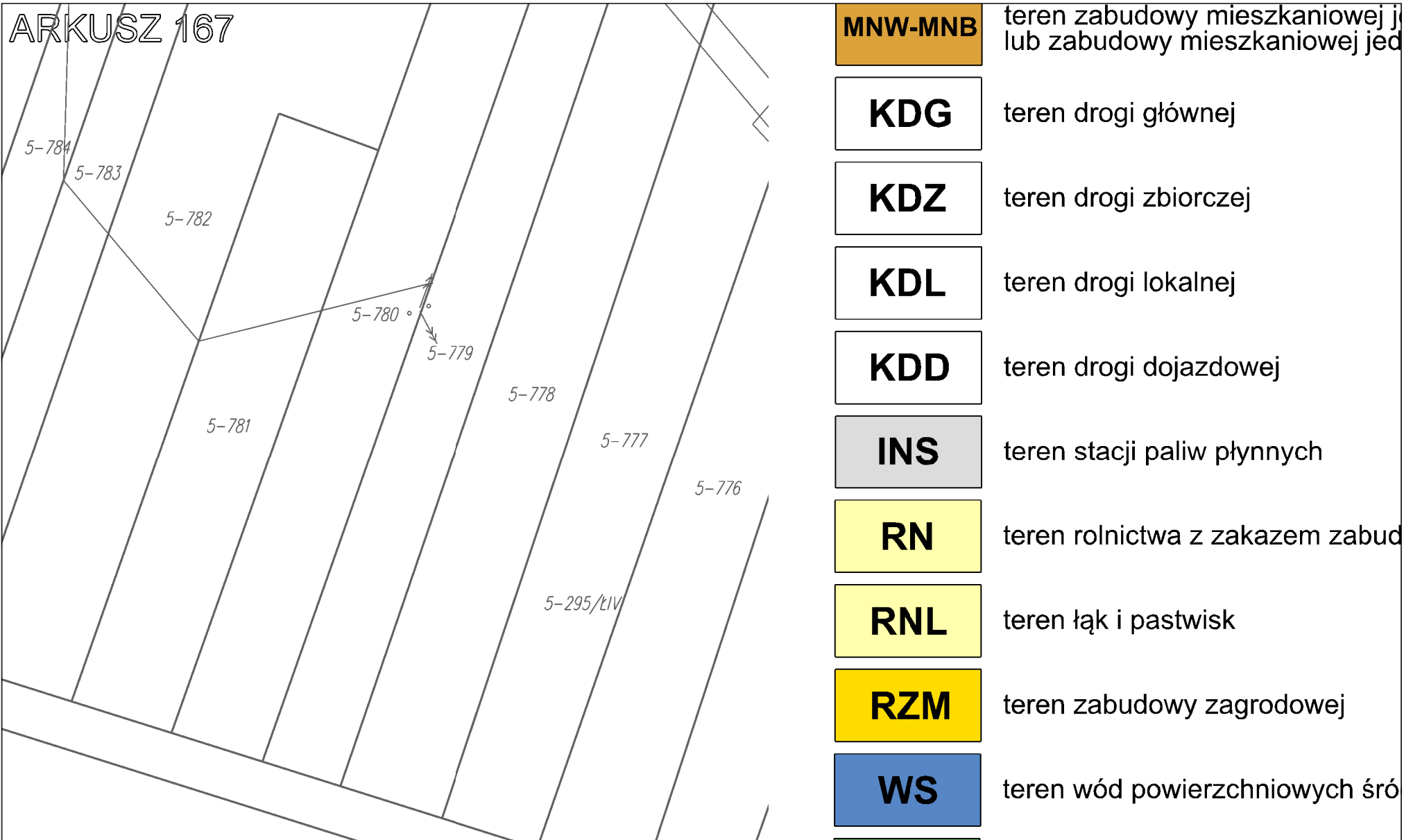












ednorodzinnej wolnostojącej
norodzinnej bliźniaczej

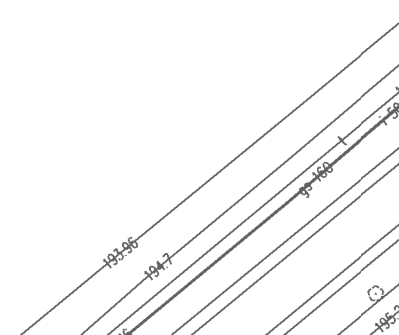
ARKUSZ 168

owy

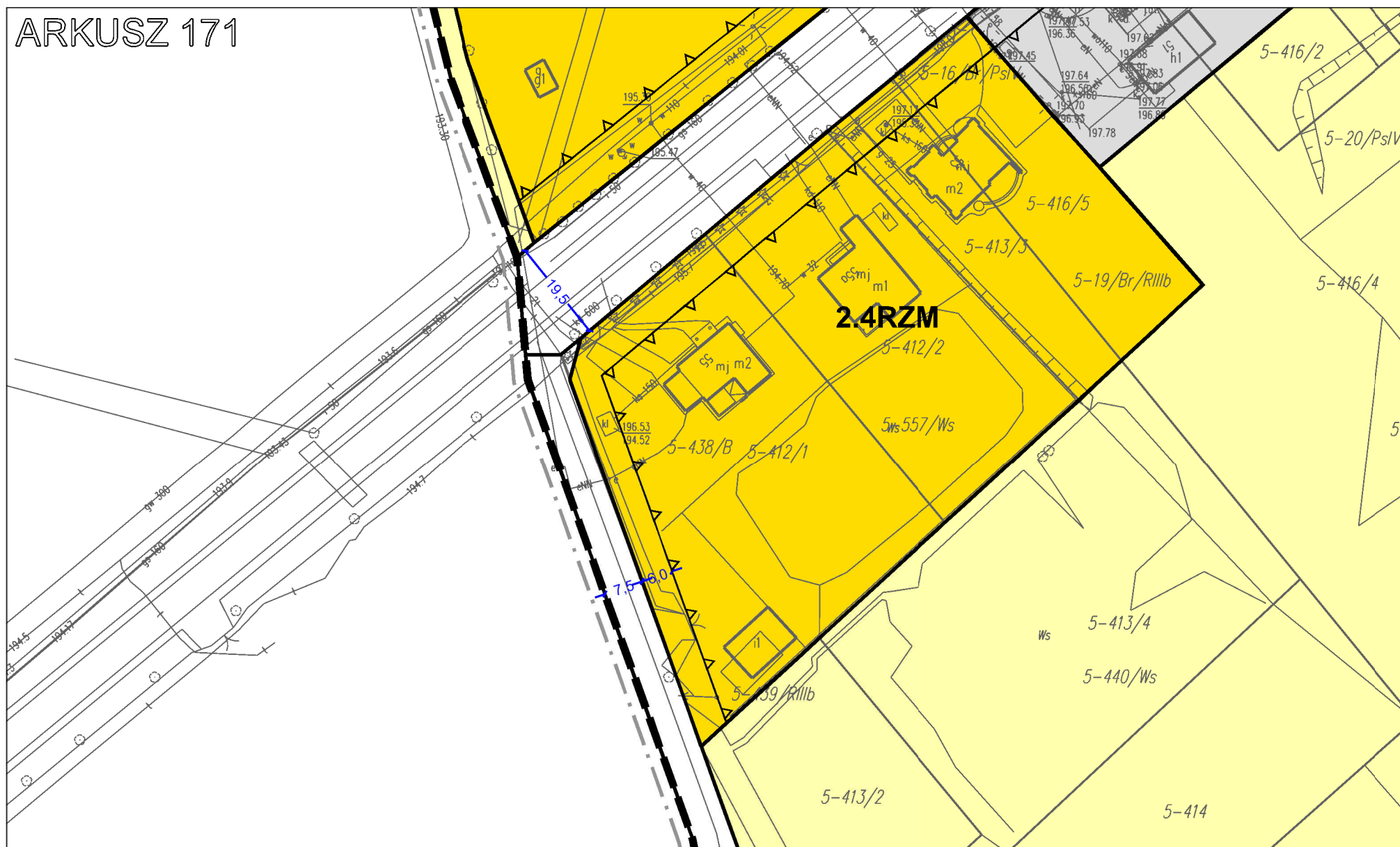
dlądowych

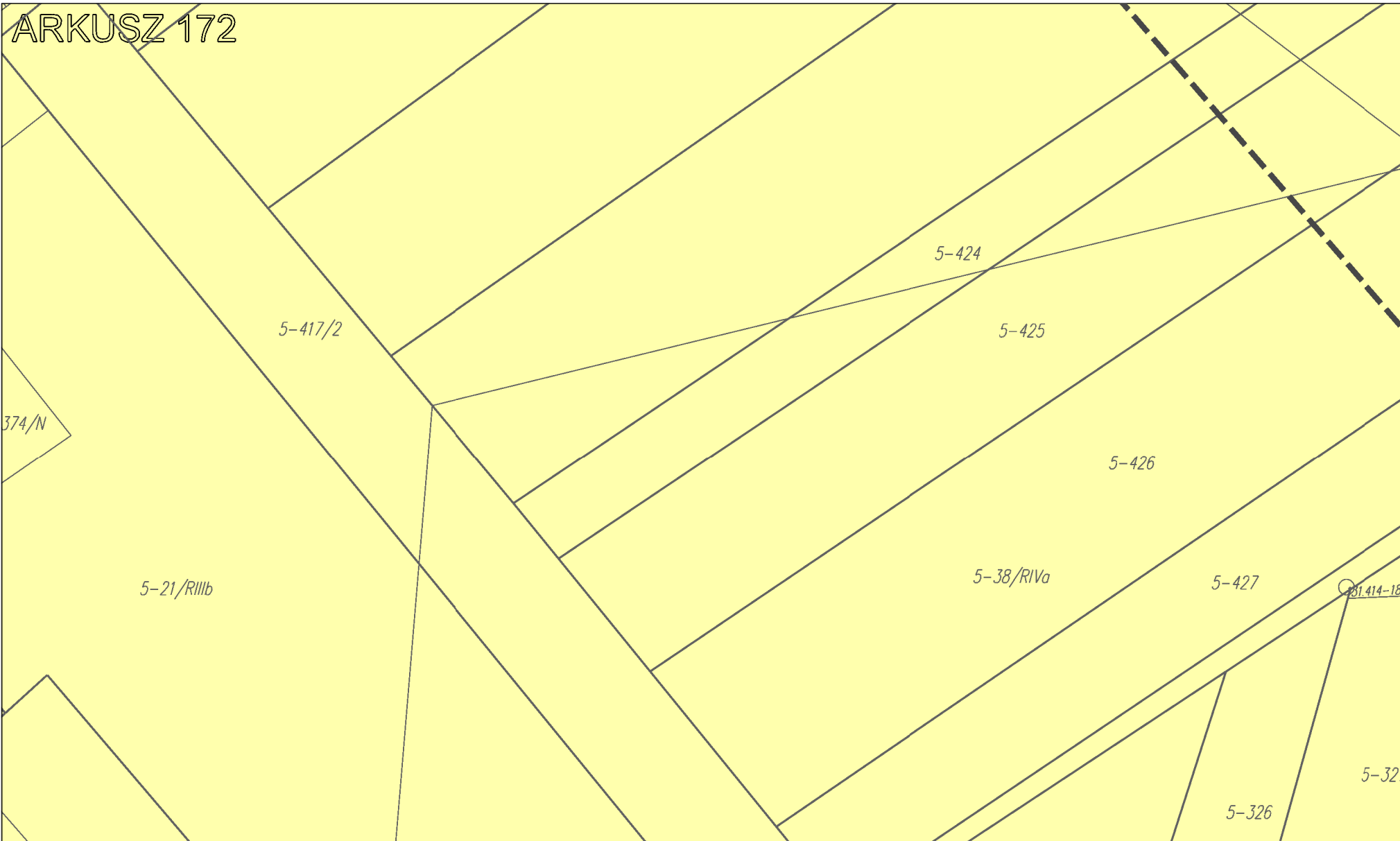
ARKUSZ 169

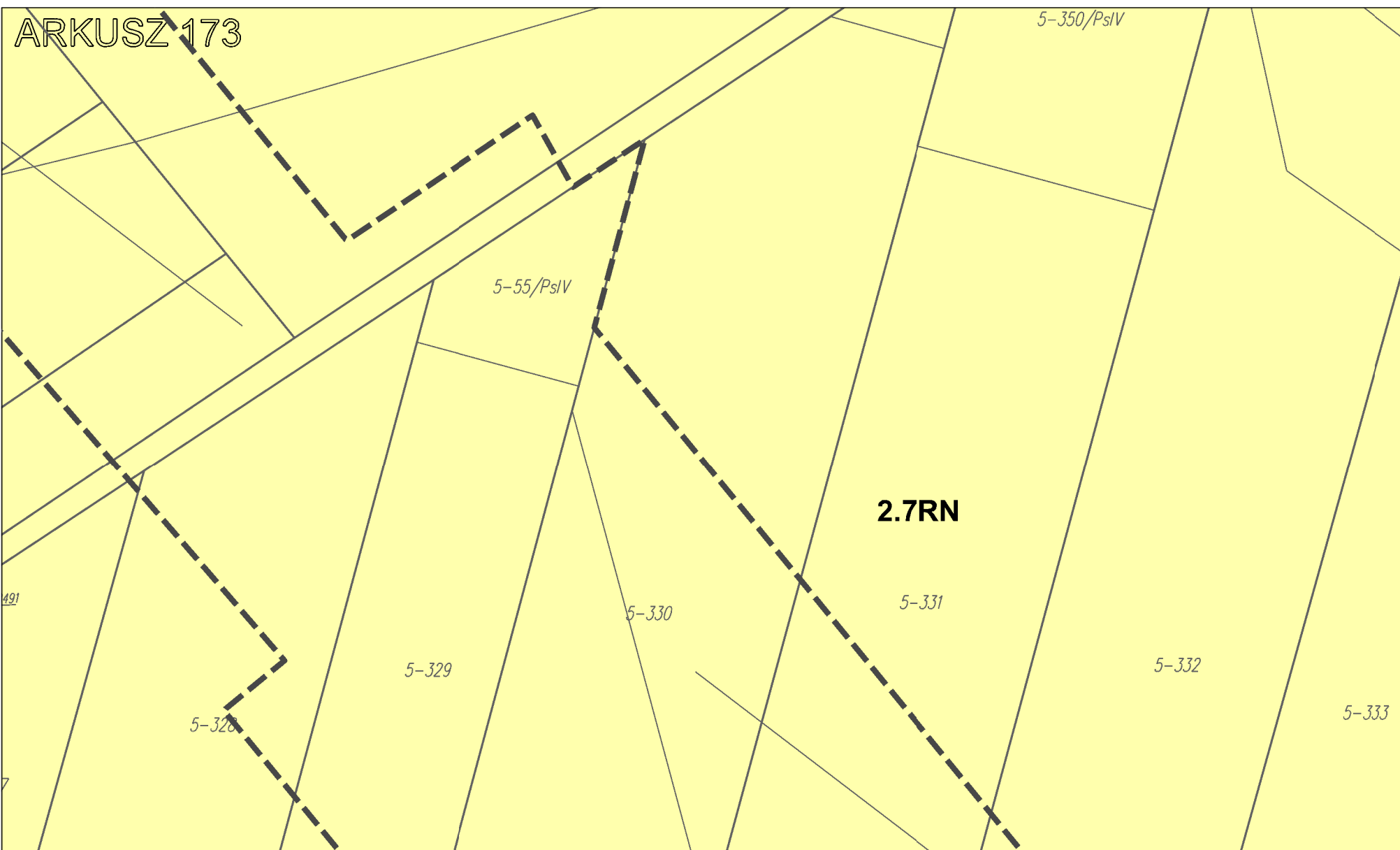
ARKUSZ 170

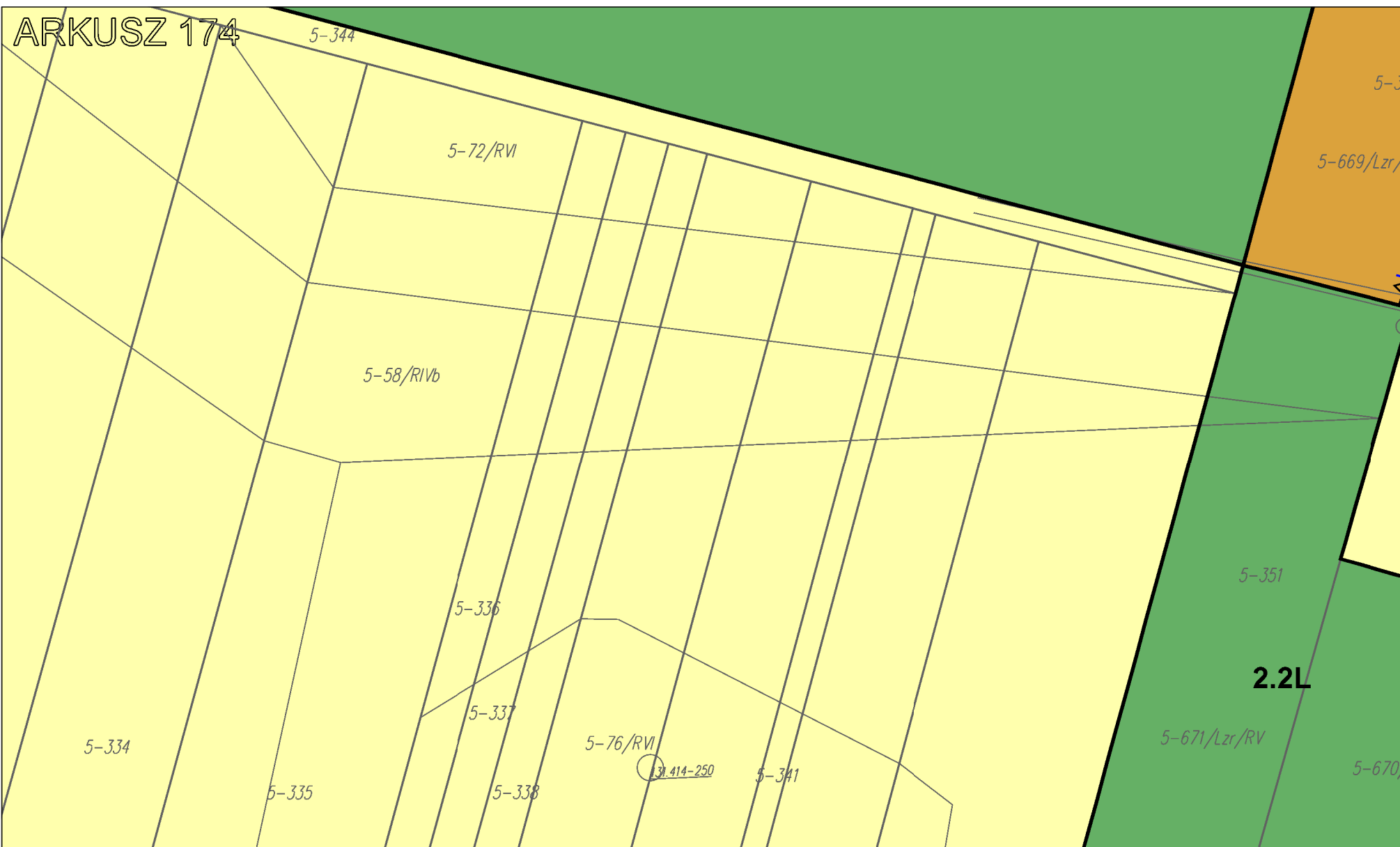


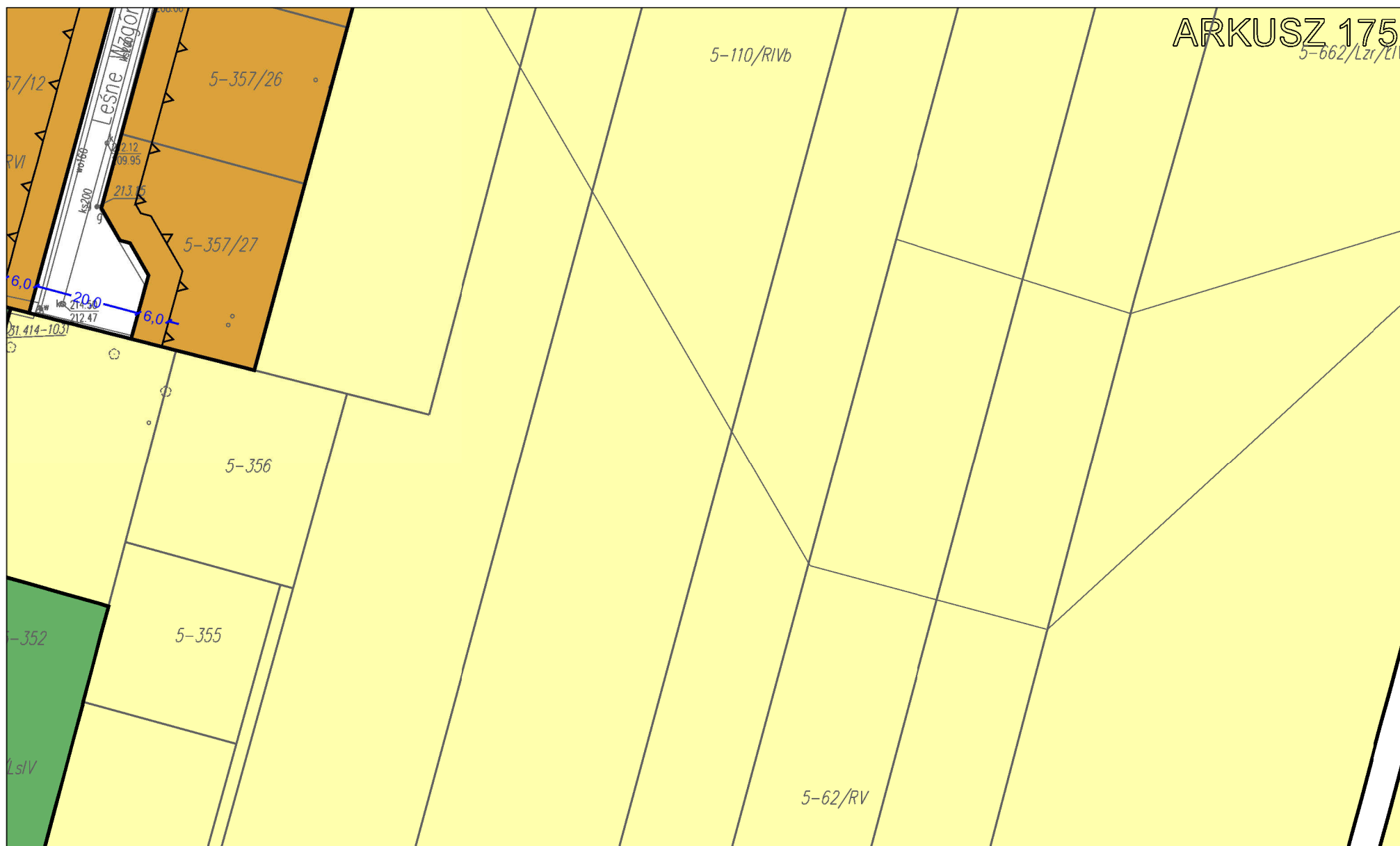
ARKUSZ 171

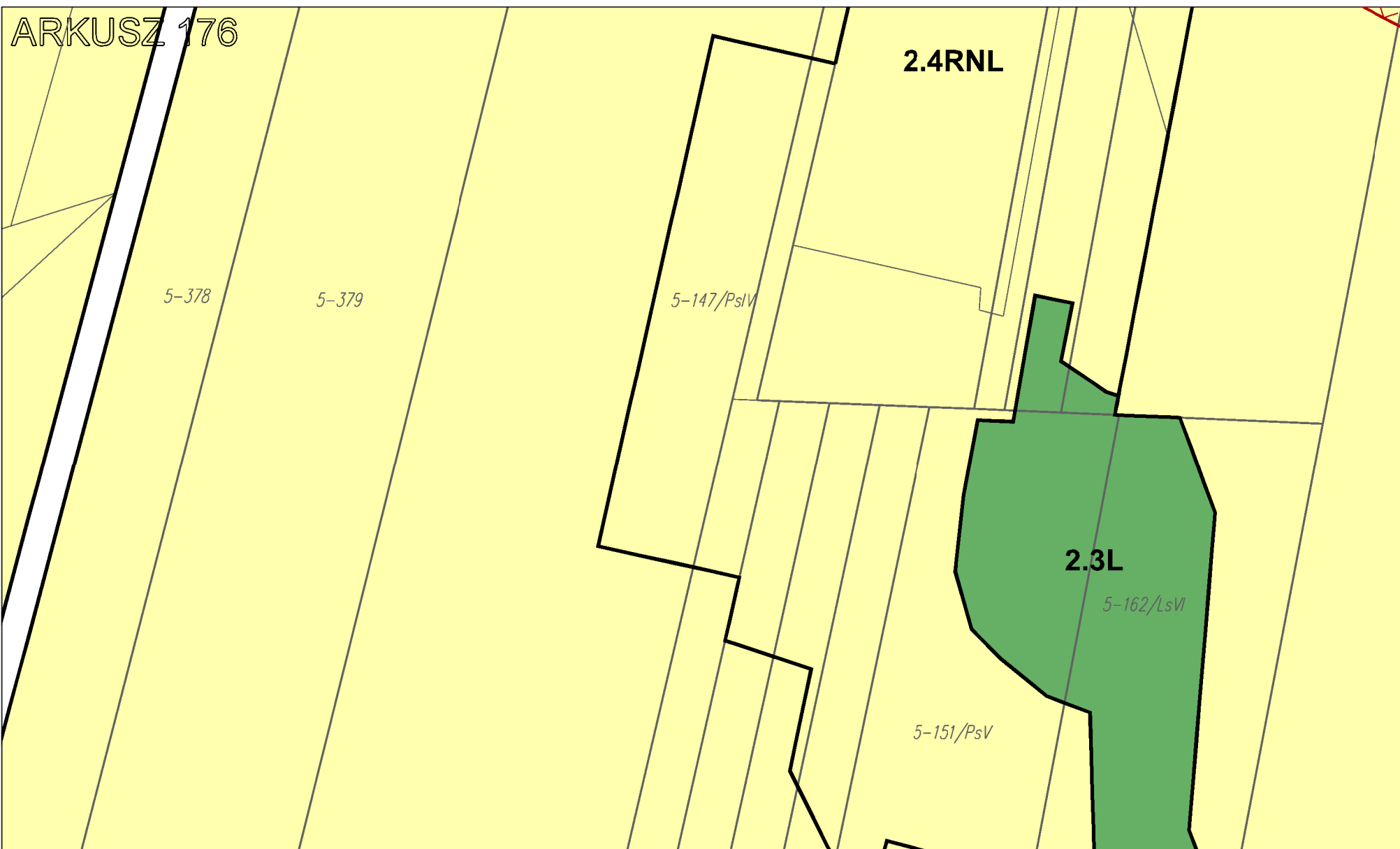


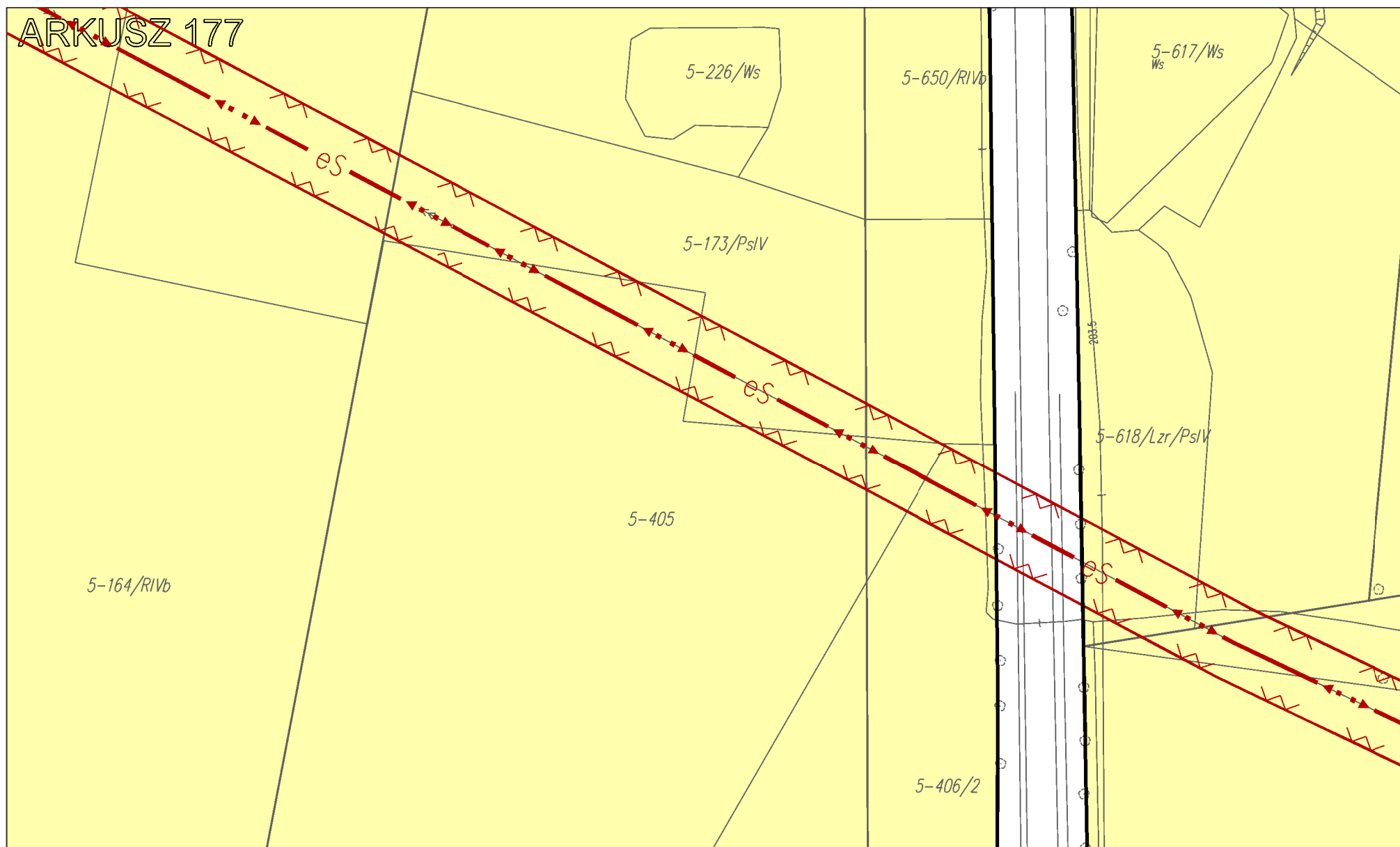


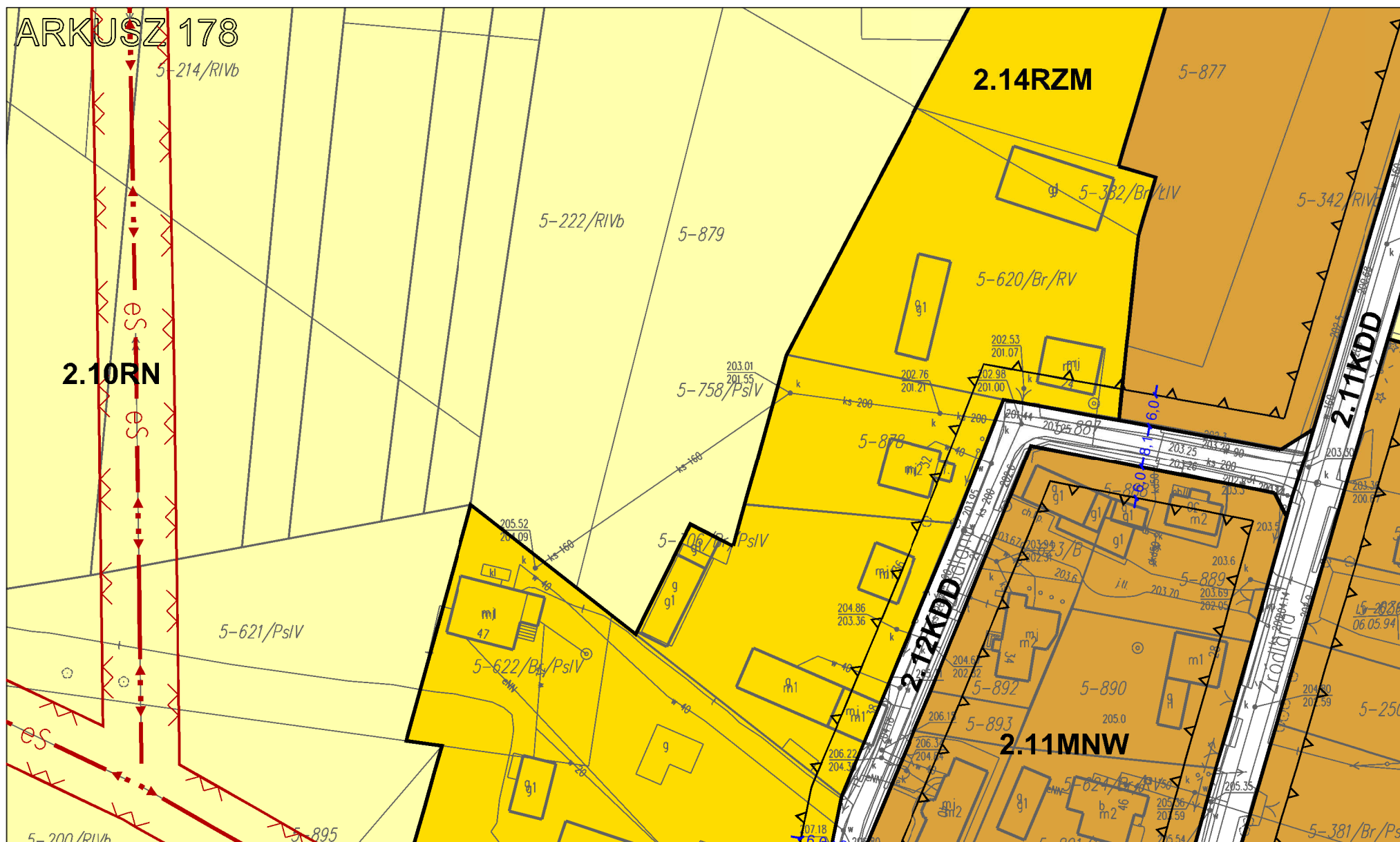


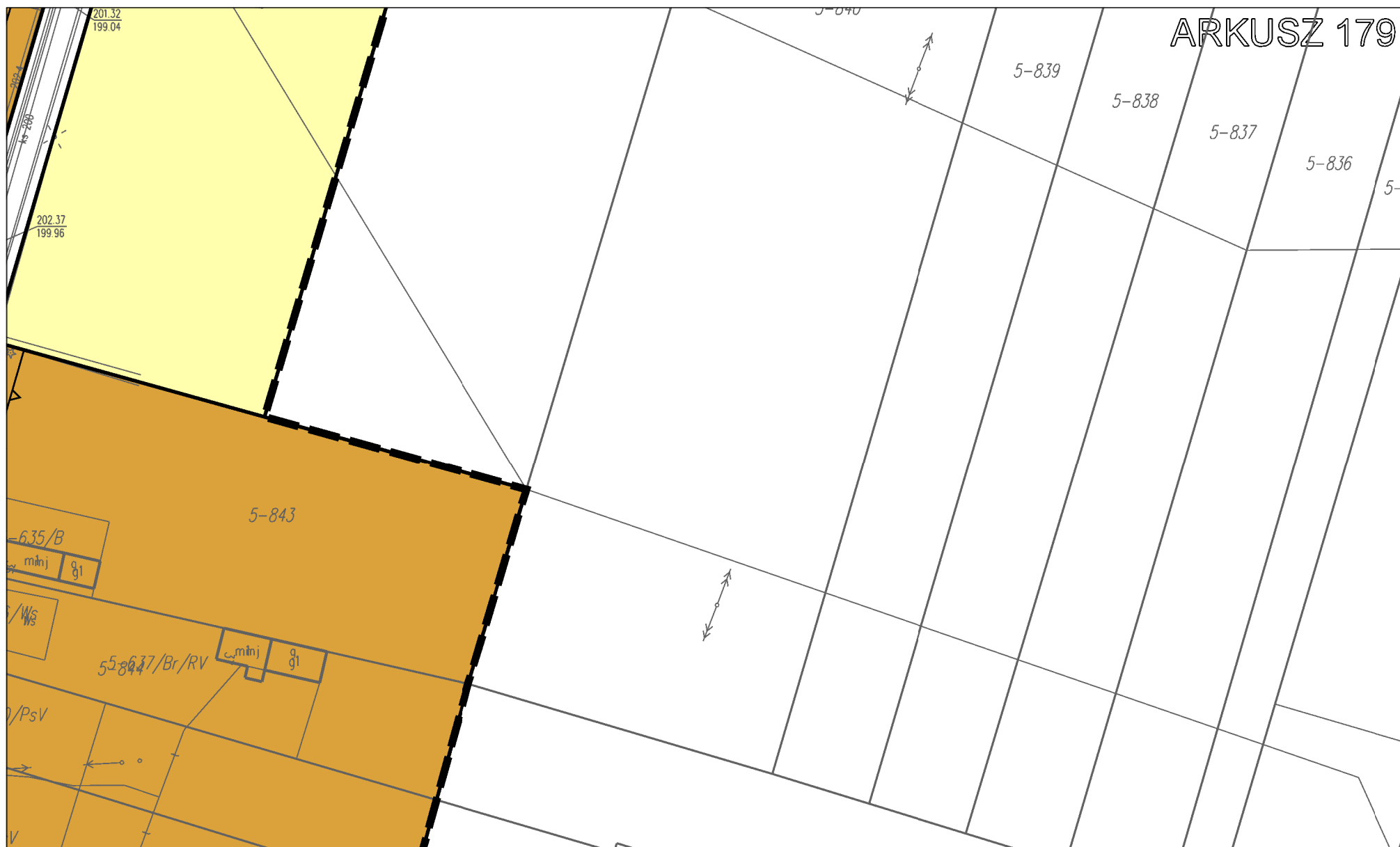


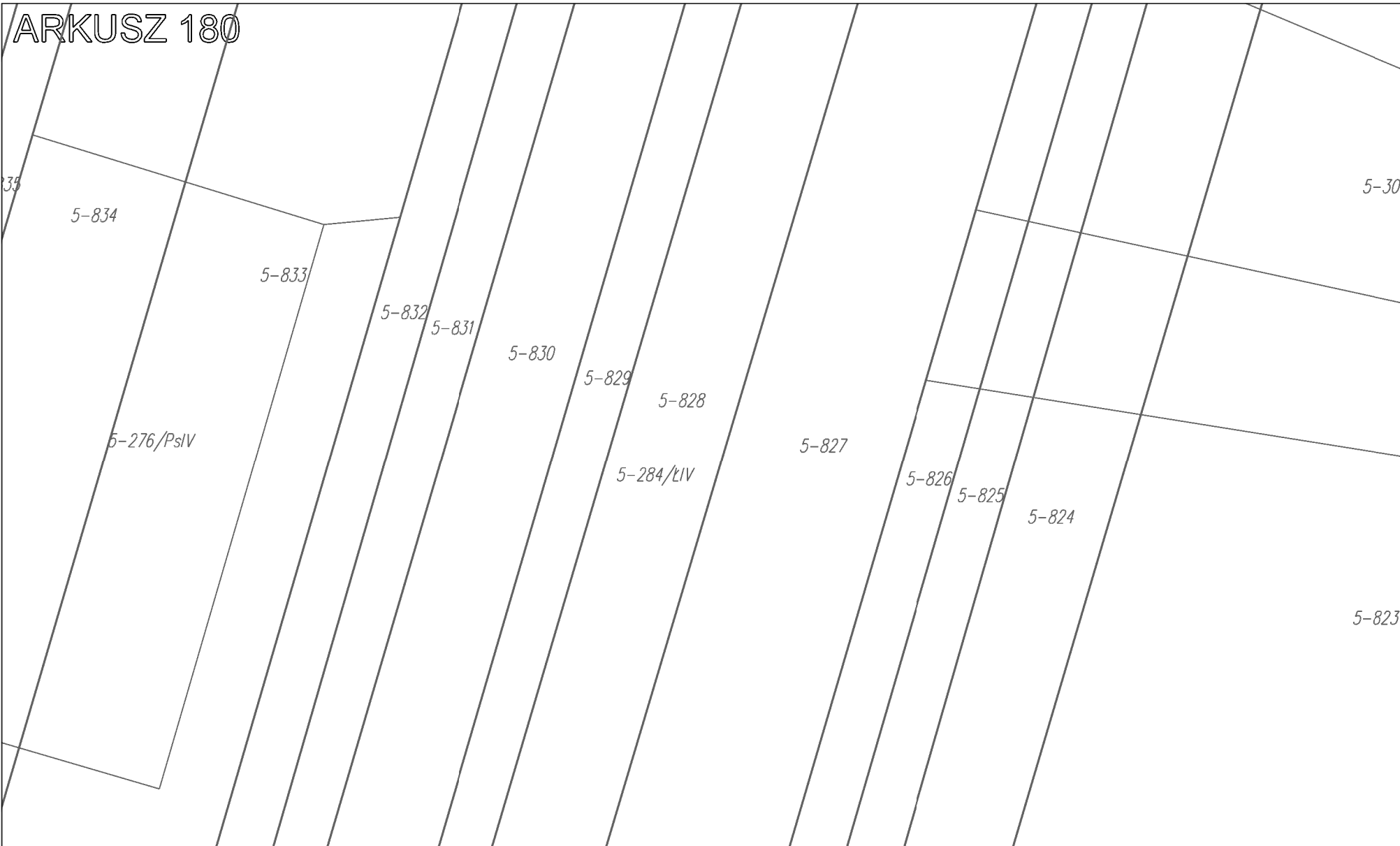




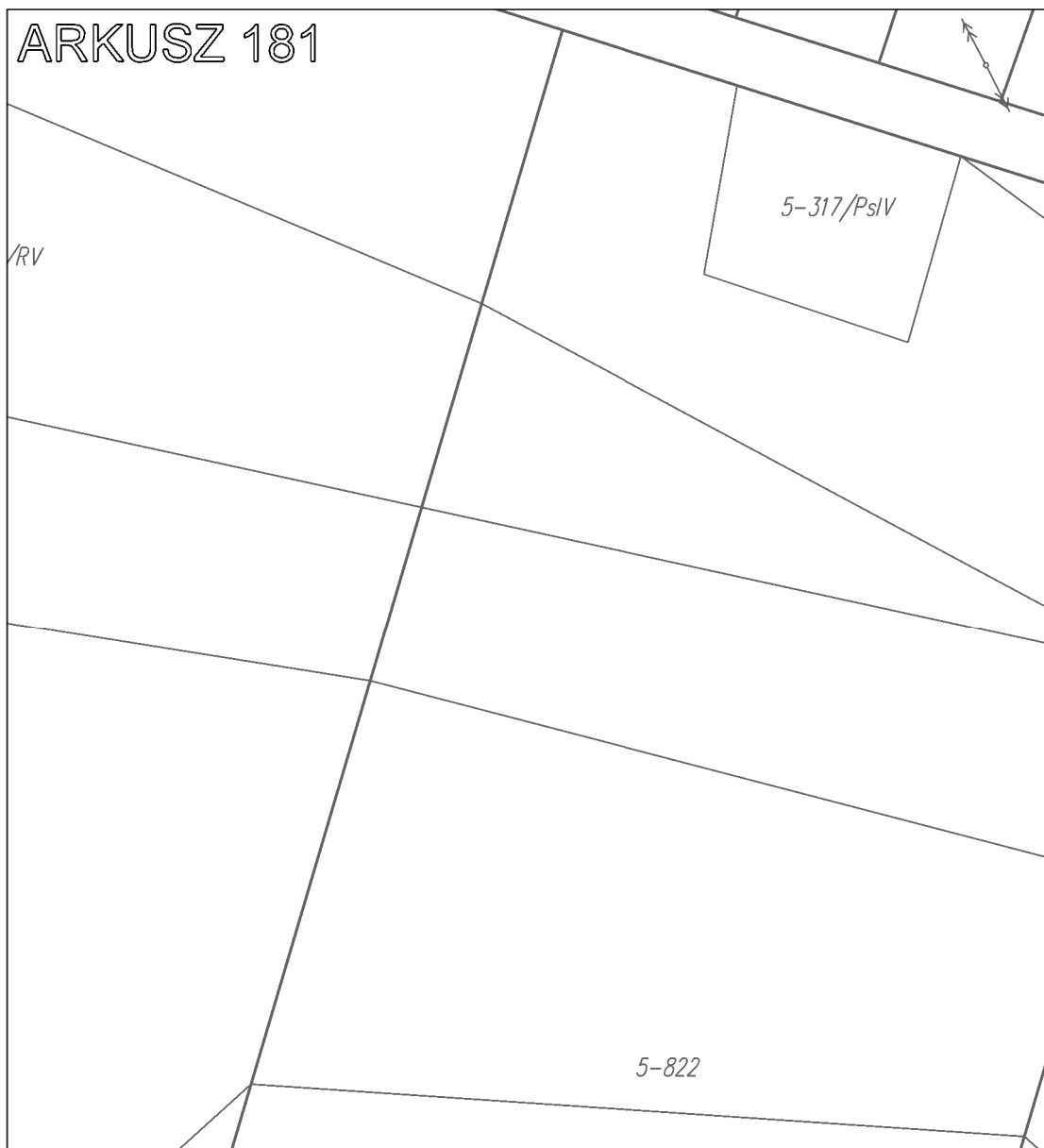








ARKUSZ 181



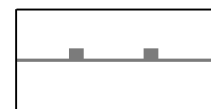
teren lasu



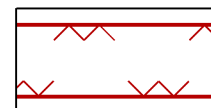
teren zieleni urządzonej



zabytek archeologiczny



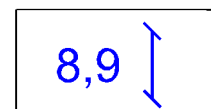
granica strefy obserwacji archeologicznej



granice strefy ochronnej od istniejących obiektów



granice strefy kontrolowanej od granic sąsiednich

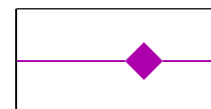


wymiar wyrażony w metrach

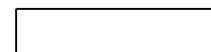
OZNACZENIA INFORMACYJNE



granica gminy Wieluń



granica udokumentowanego złożeń



istniejące linie elektroenergetyczne

ogicznej "OW"

jącej napowietrznej linii elektroenergetycznej

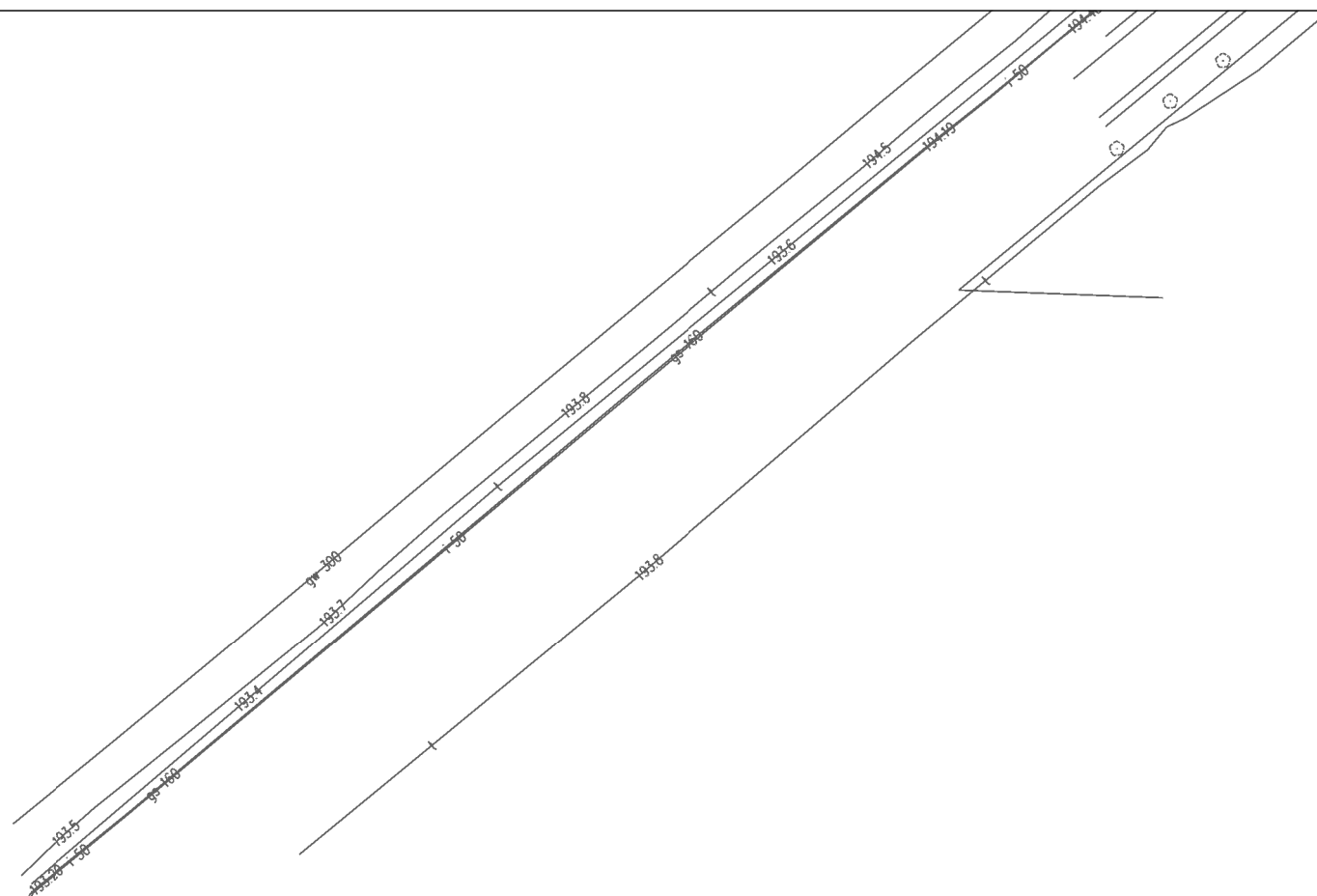
gazociągu wysokiego ciśnienia

a

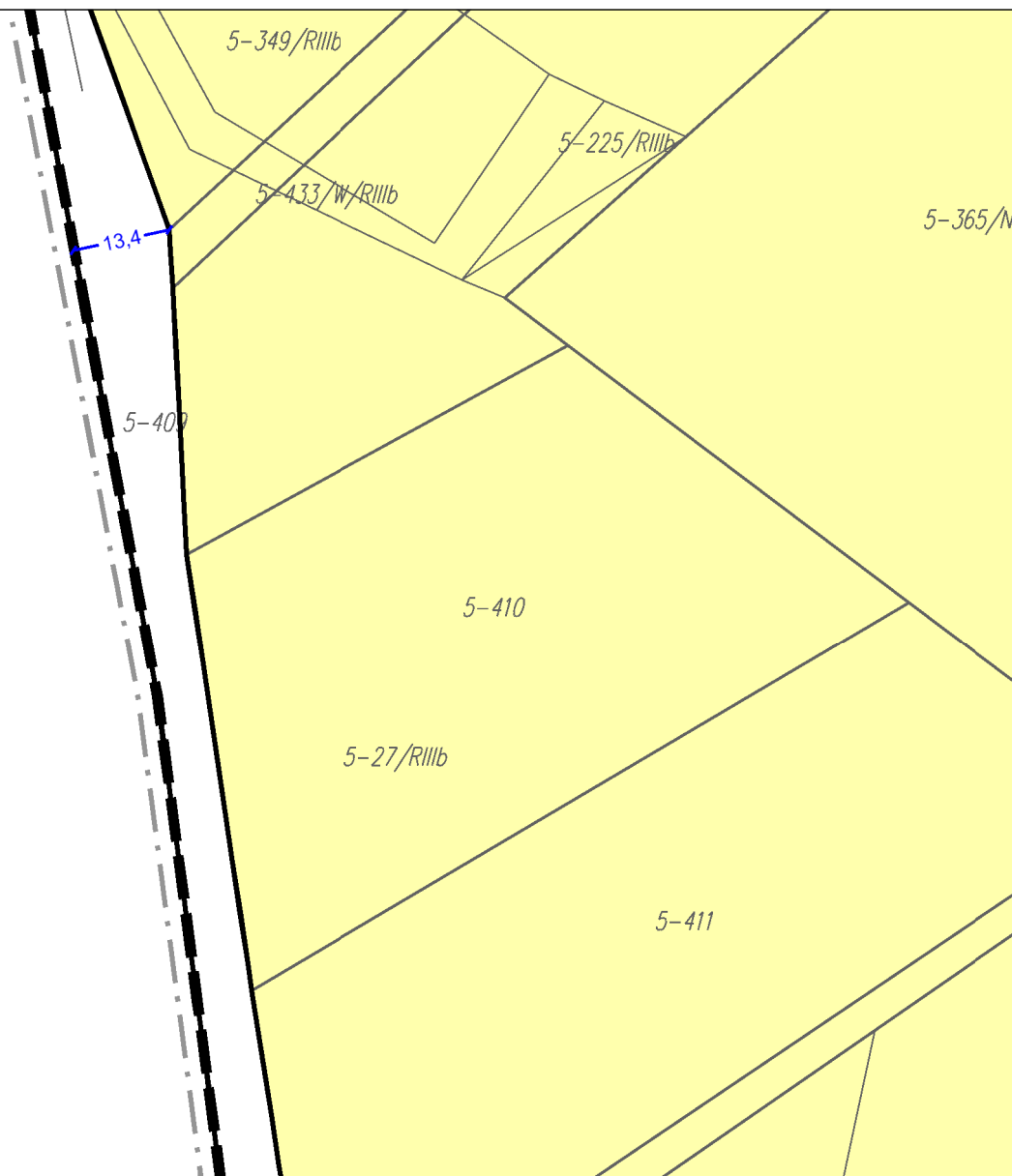
o wysokim napięciu 110 kV

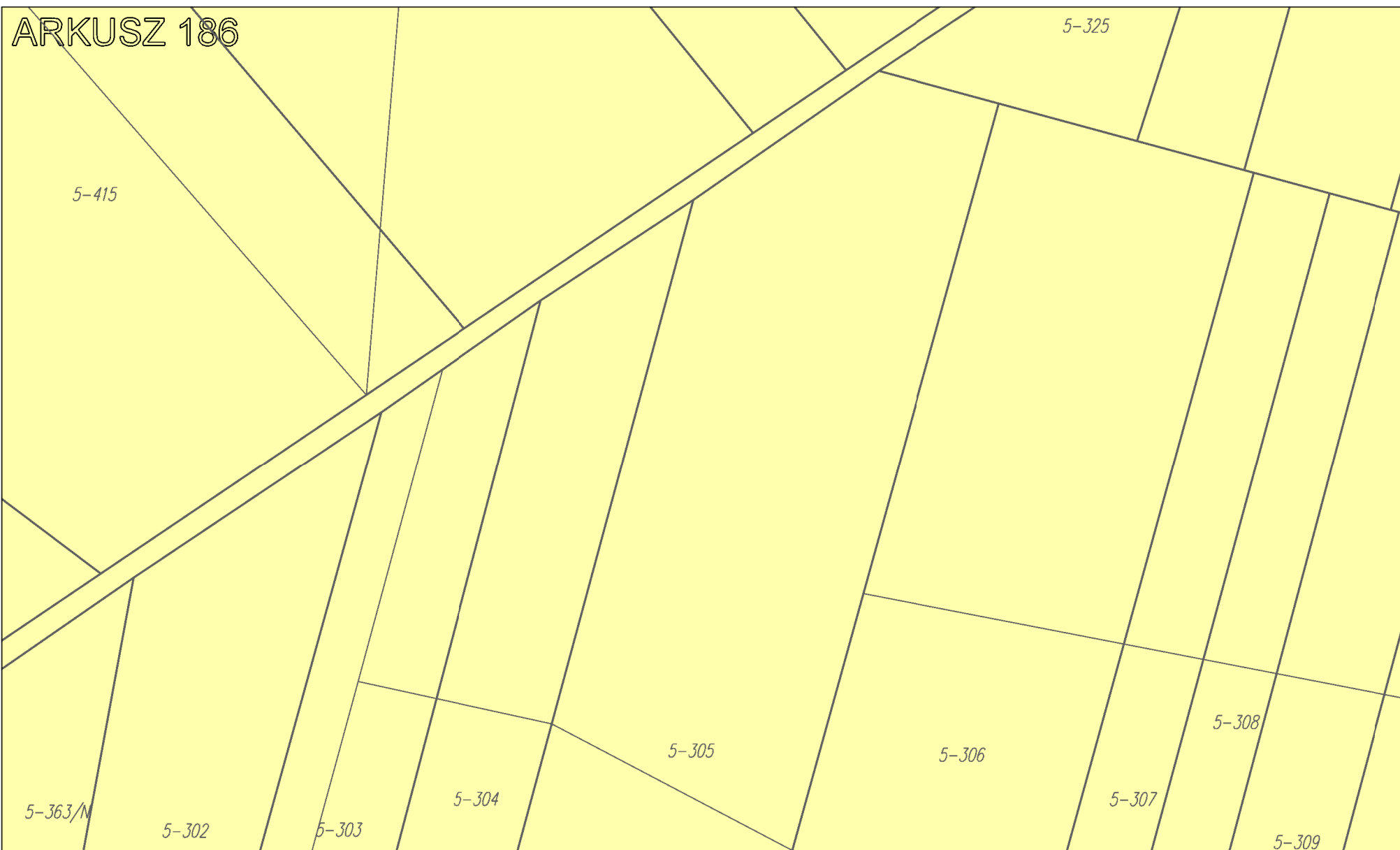
ARKUSZ 183

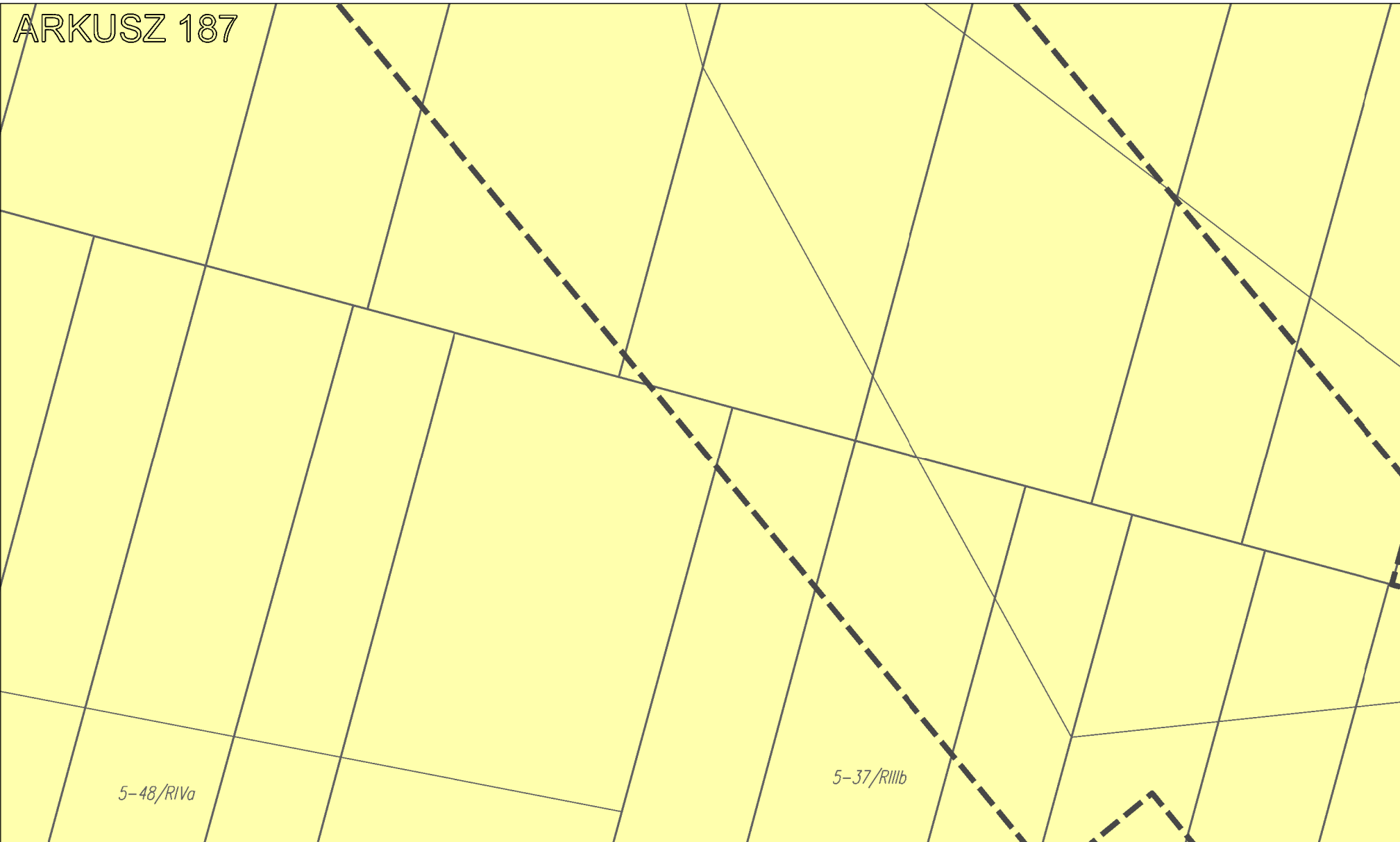
ARKUSZ 184



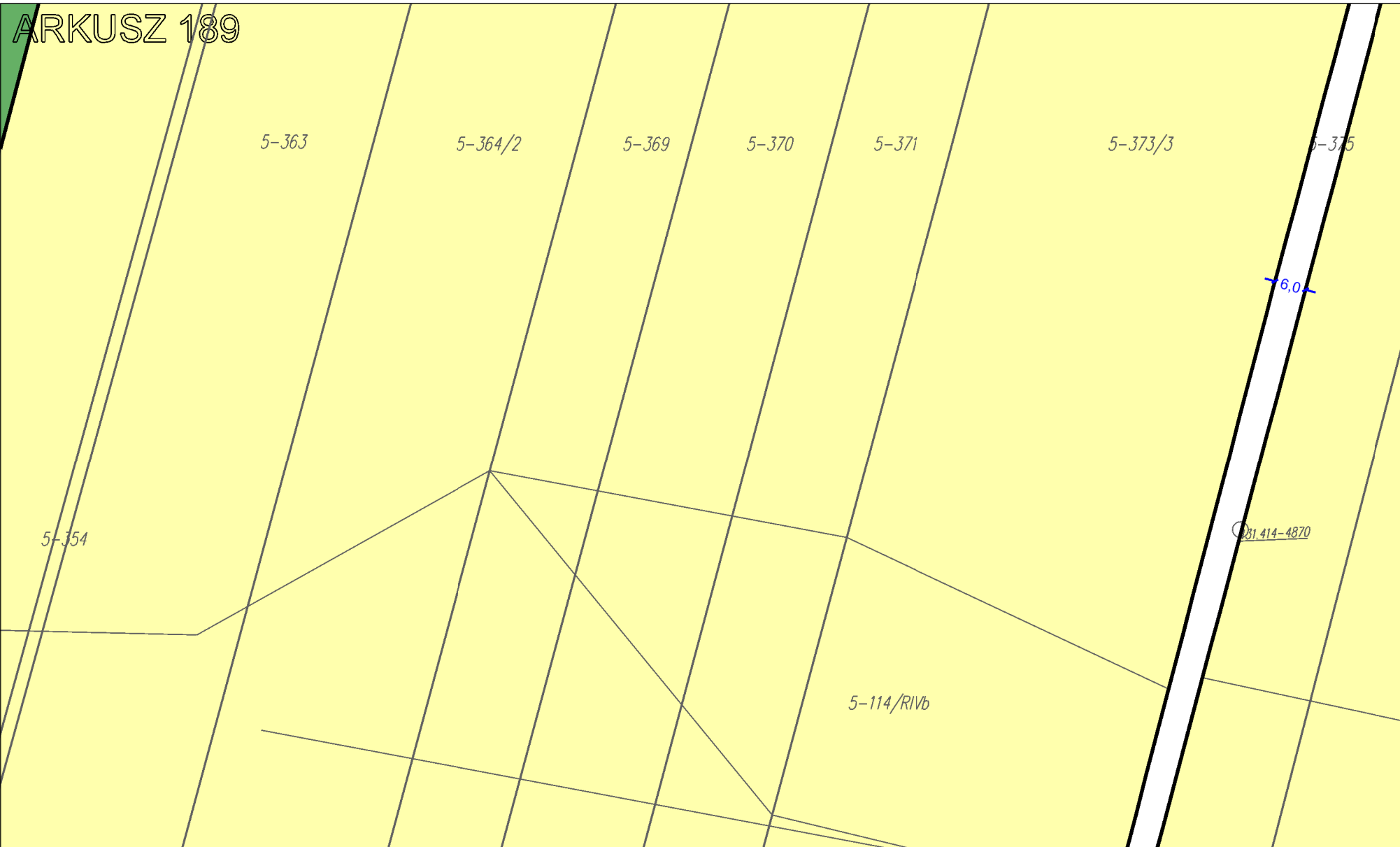
ARKUSZ 185

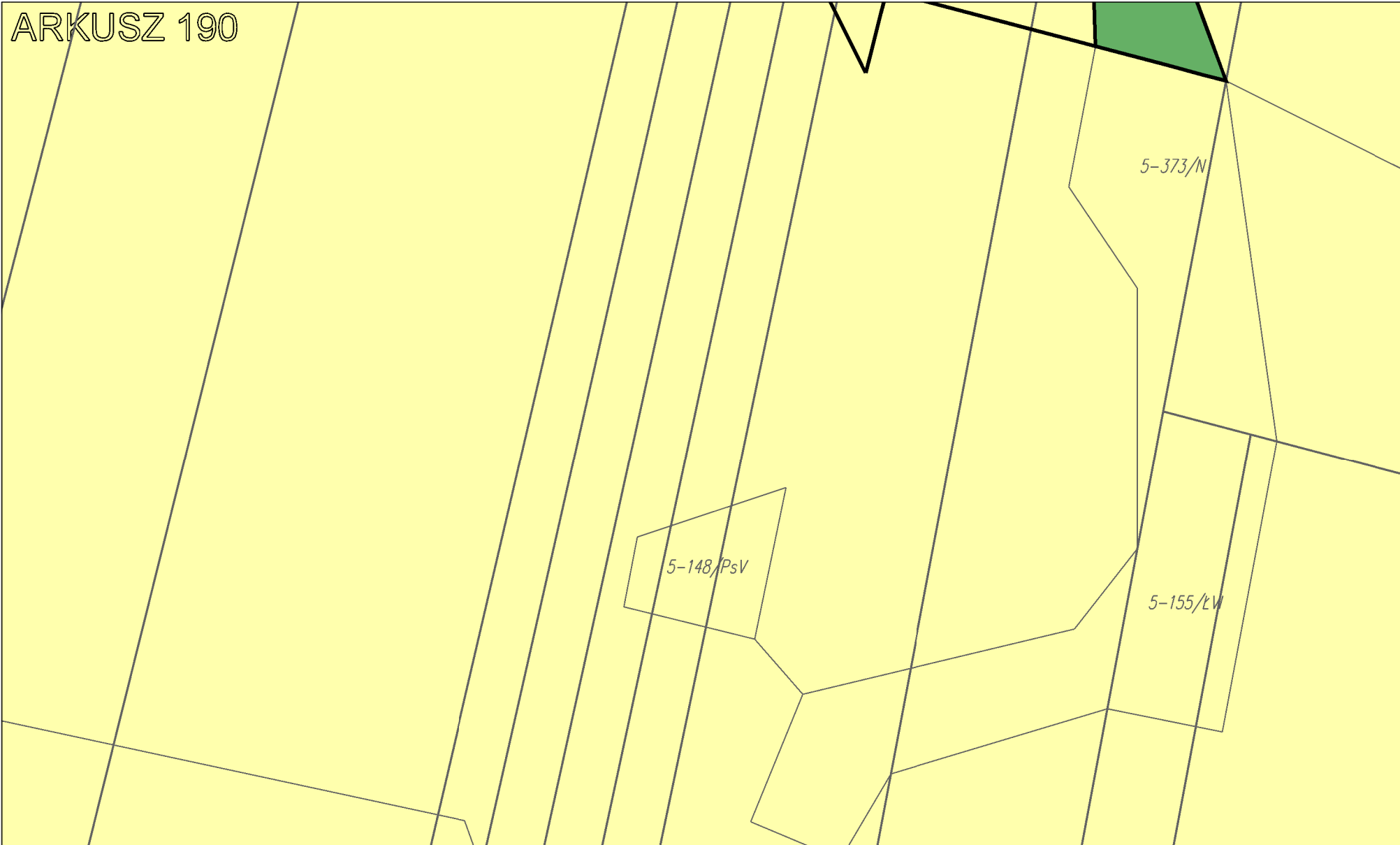


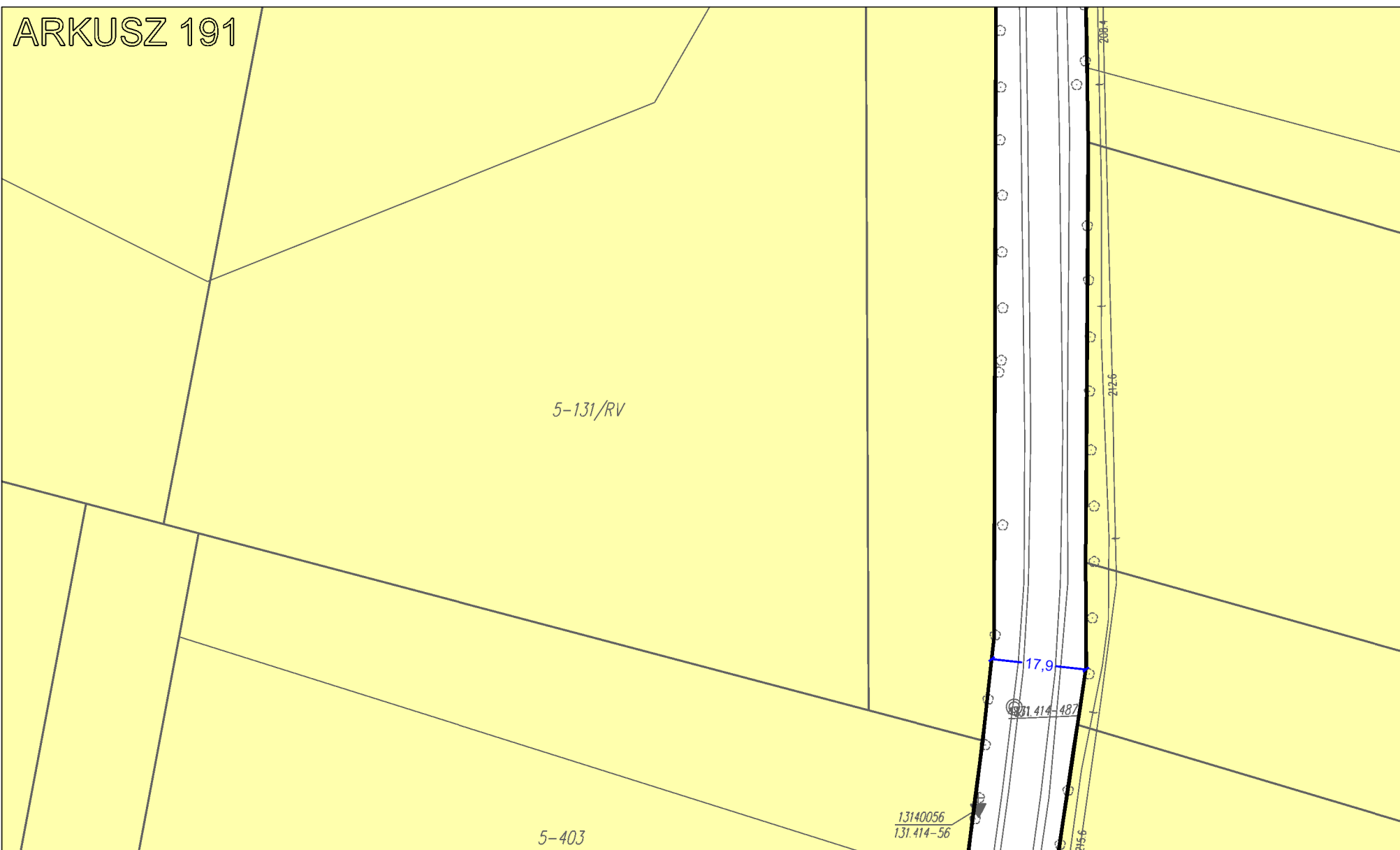




Id: 9DDBB2CAF-E0AA-4A56-9736-90A924A3F05F. Uchwalony Strona 189

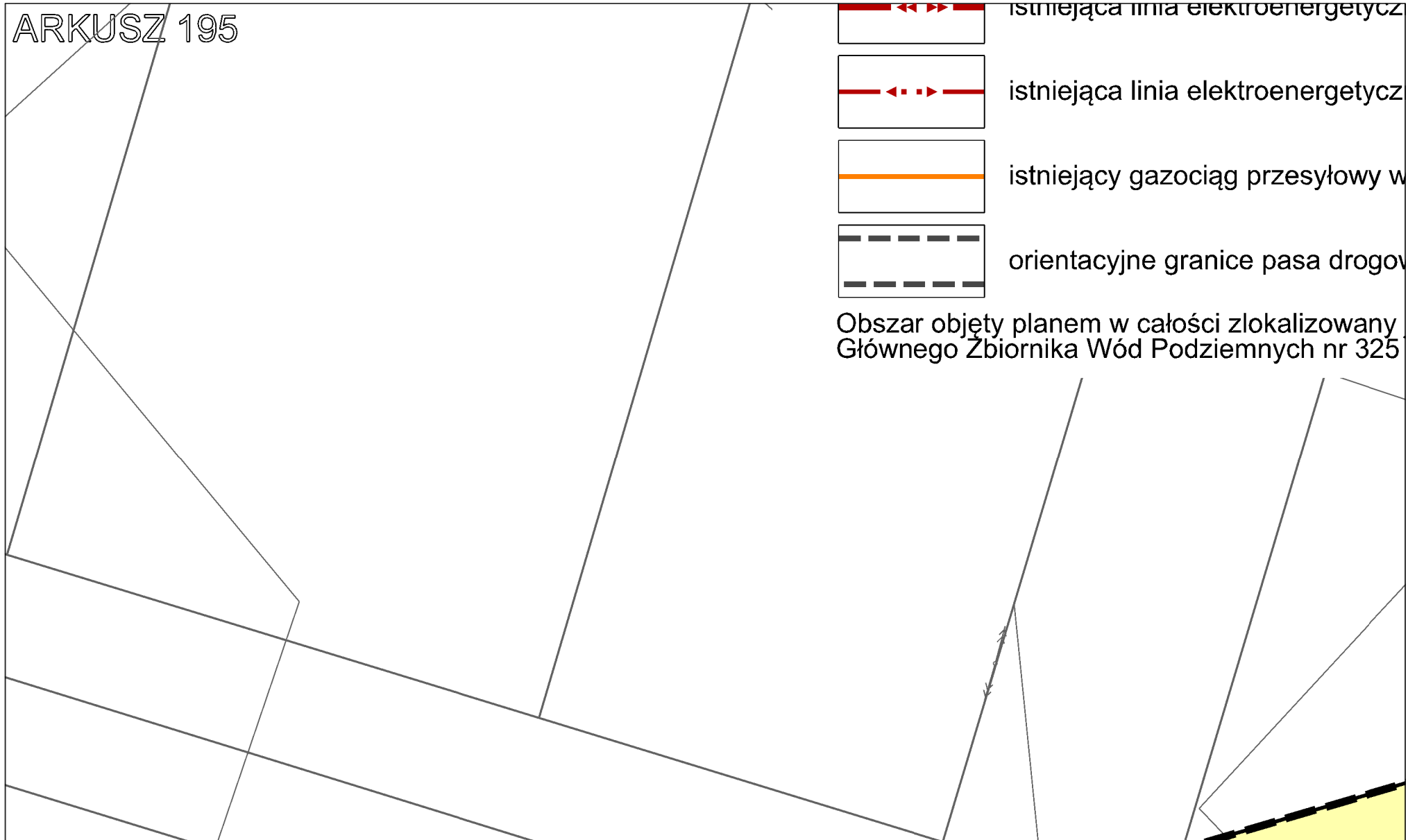












na wysokiego napięcia 110 kV

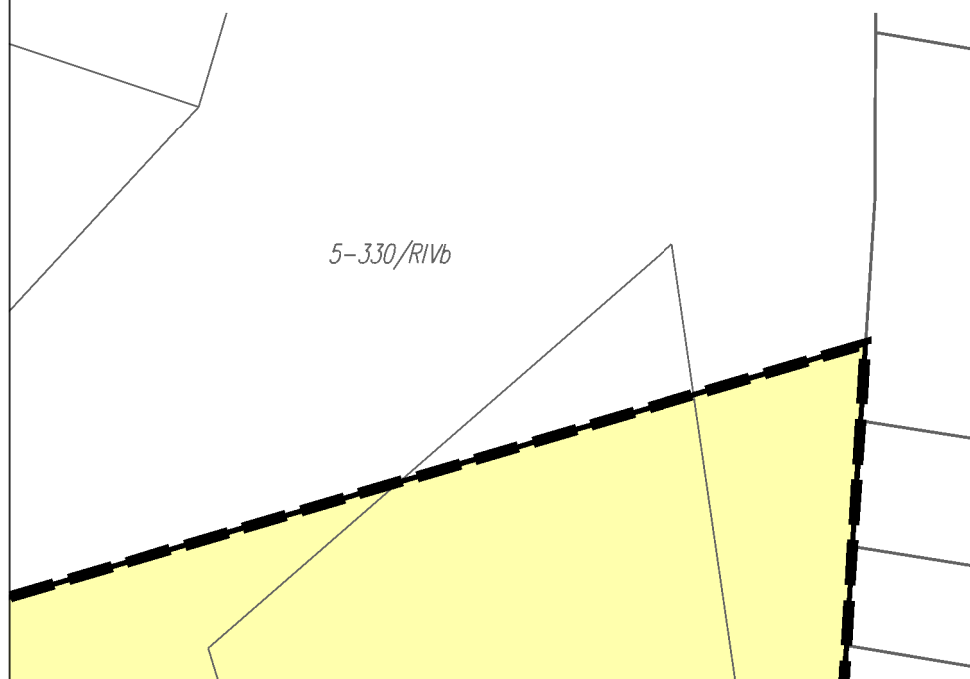
ARKUSZ 196

na średniego napięcia

wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz - Wieluń

wego projektowanej obwodnicy Wielunia

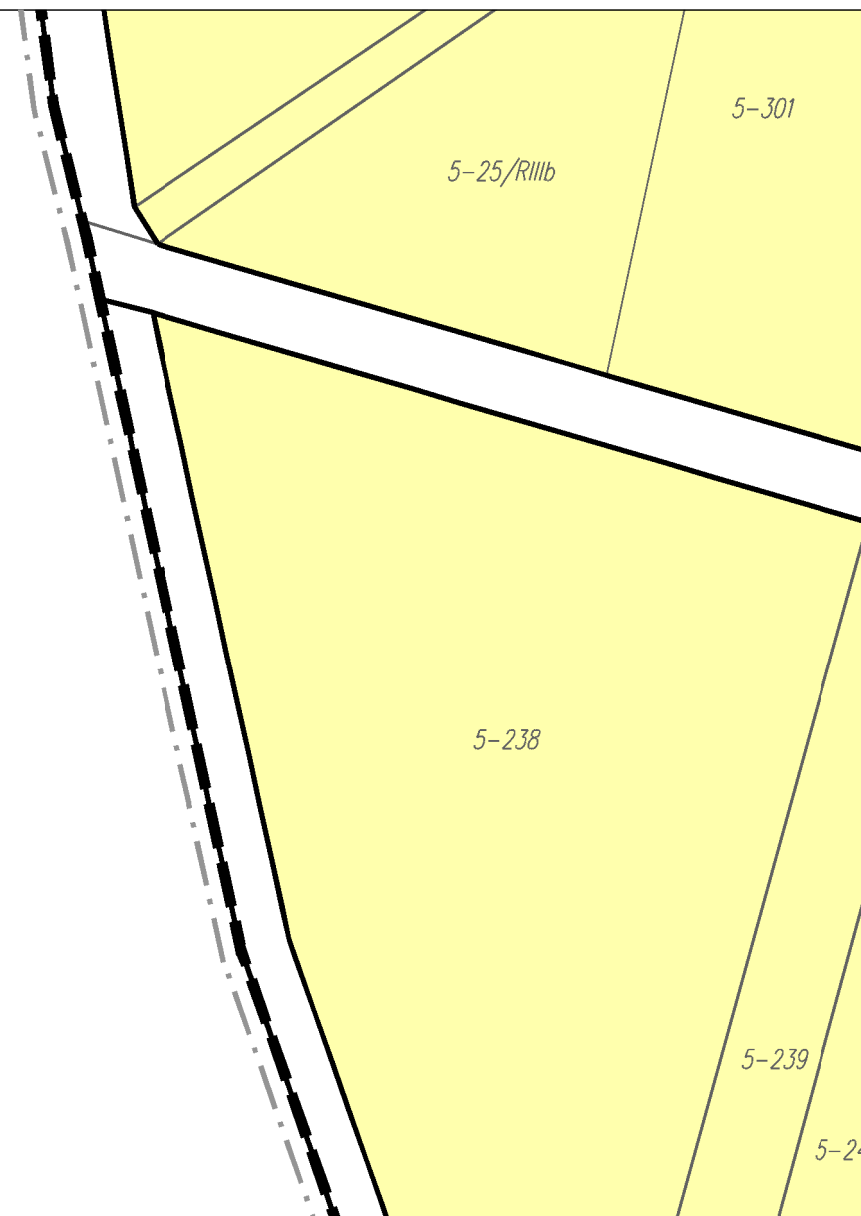
jest w granicach udokumentowanego
- Częstochowa (W)

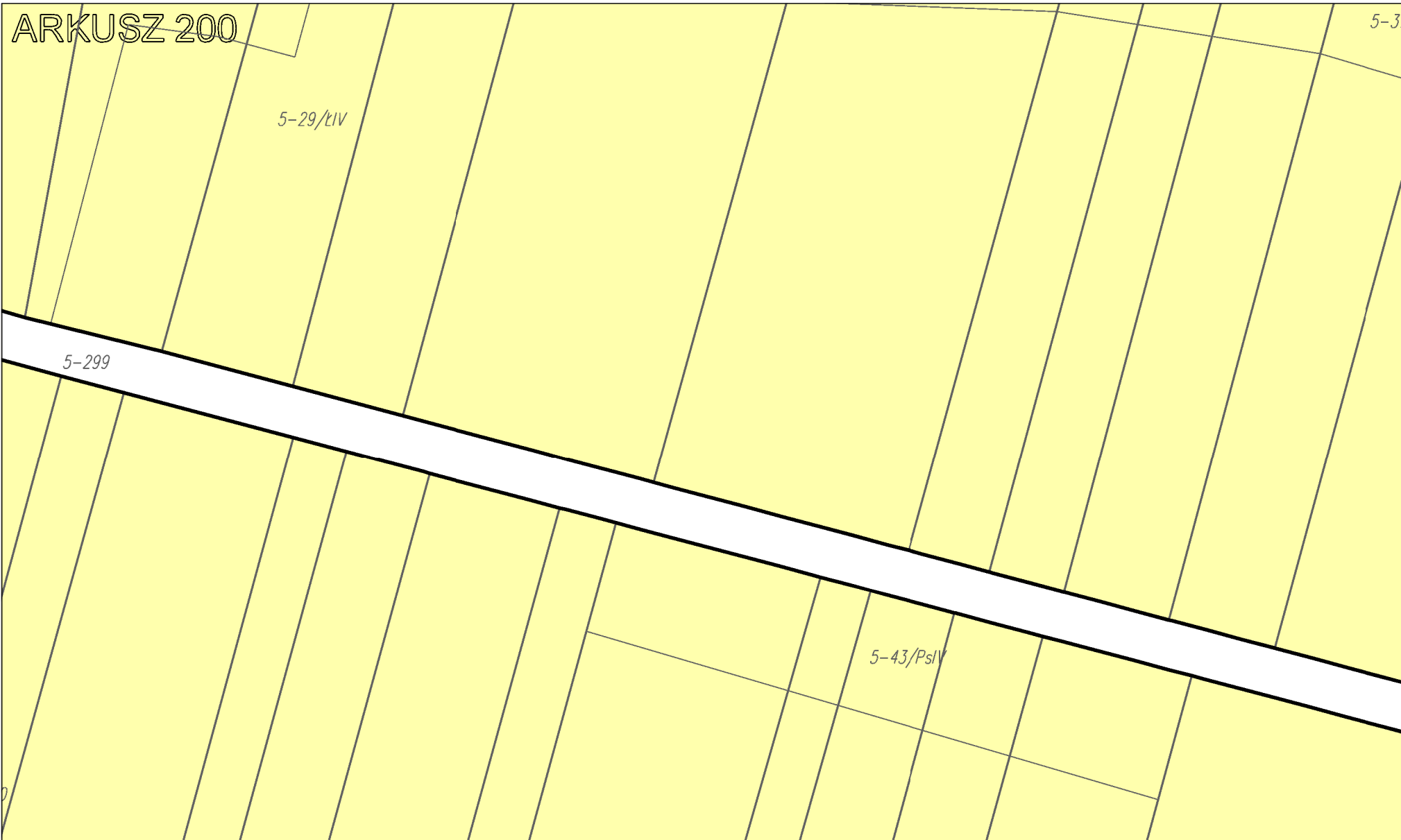


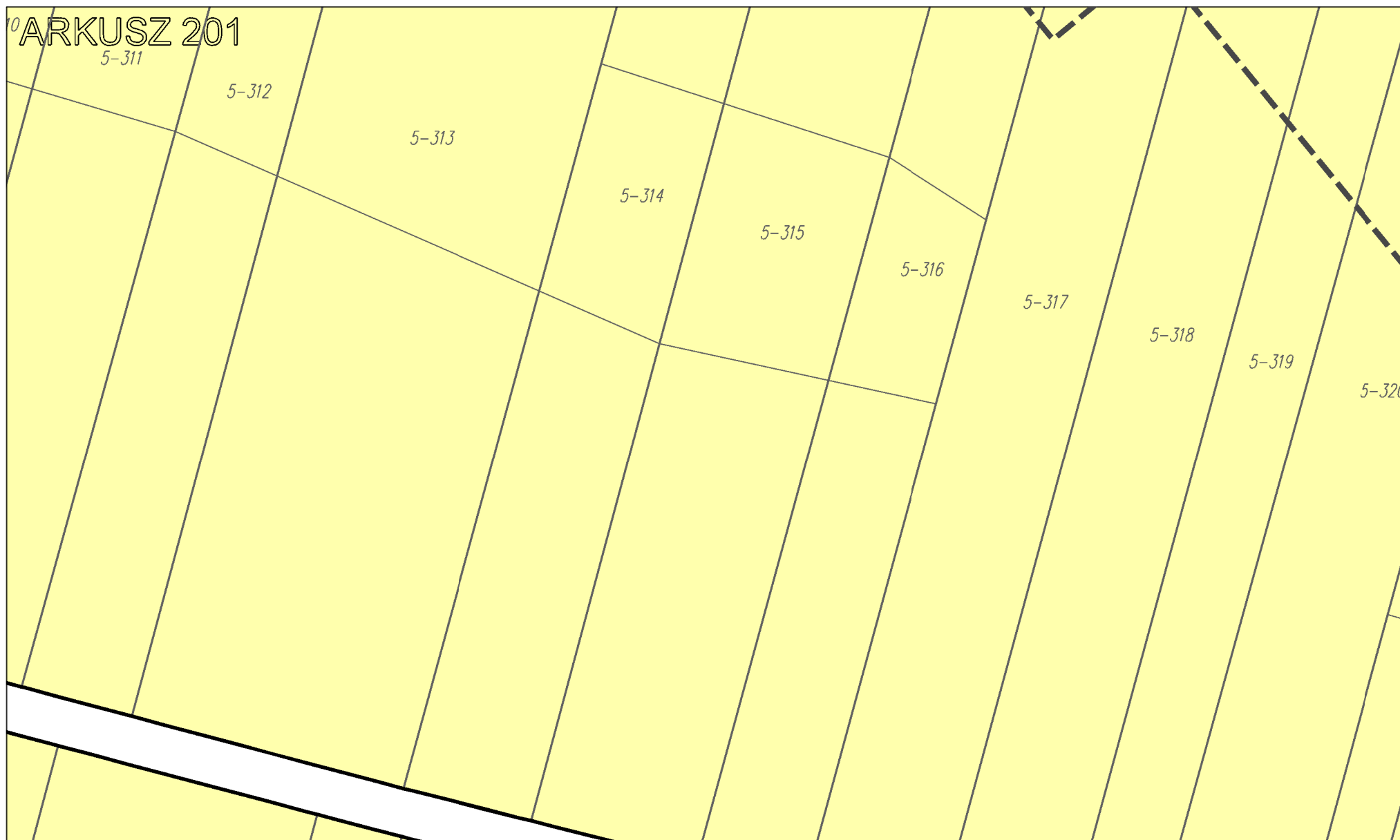
ARKUSZ 197

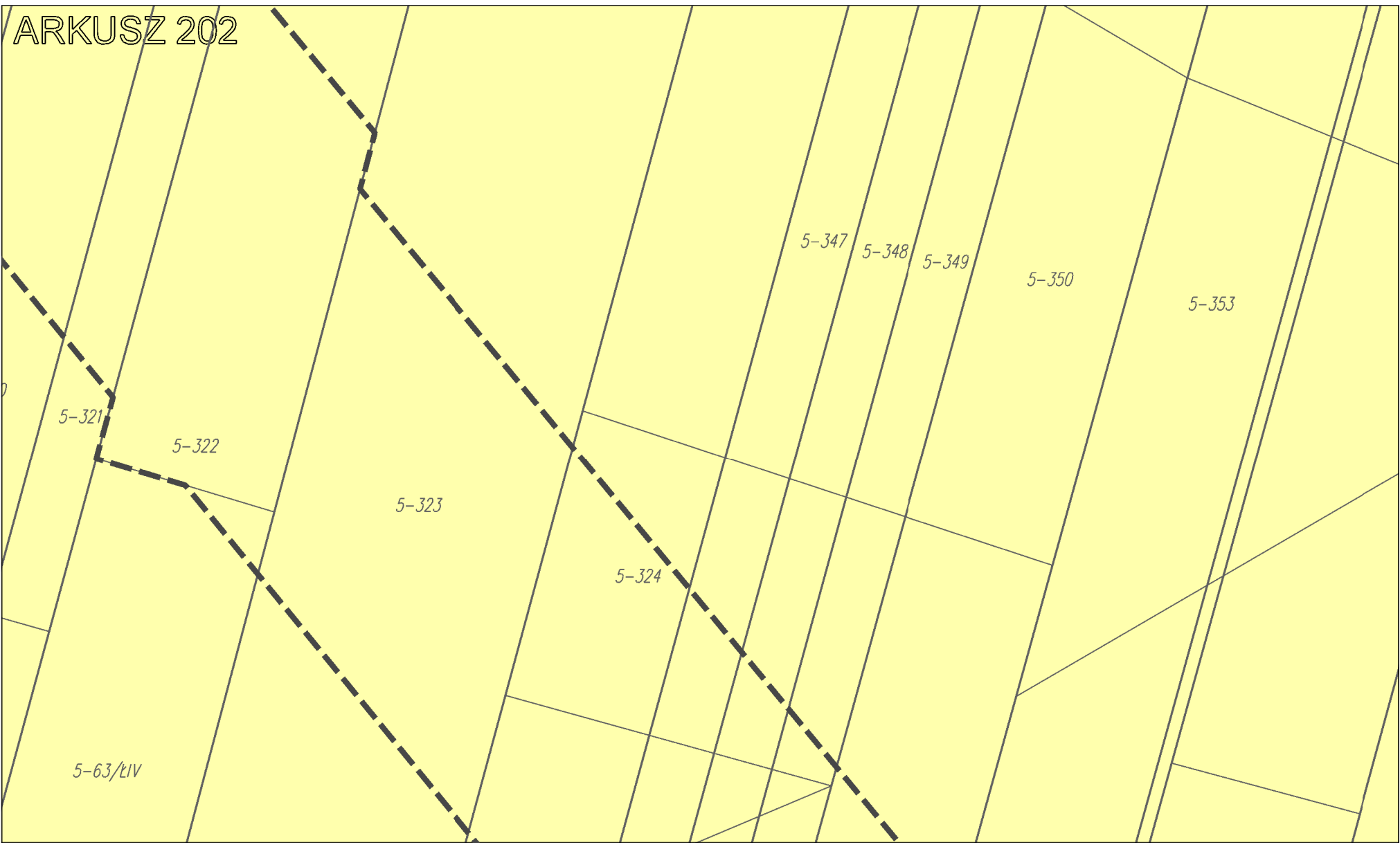
ARKUSZ 198

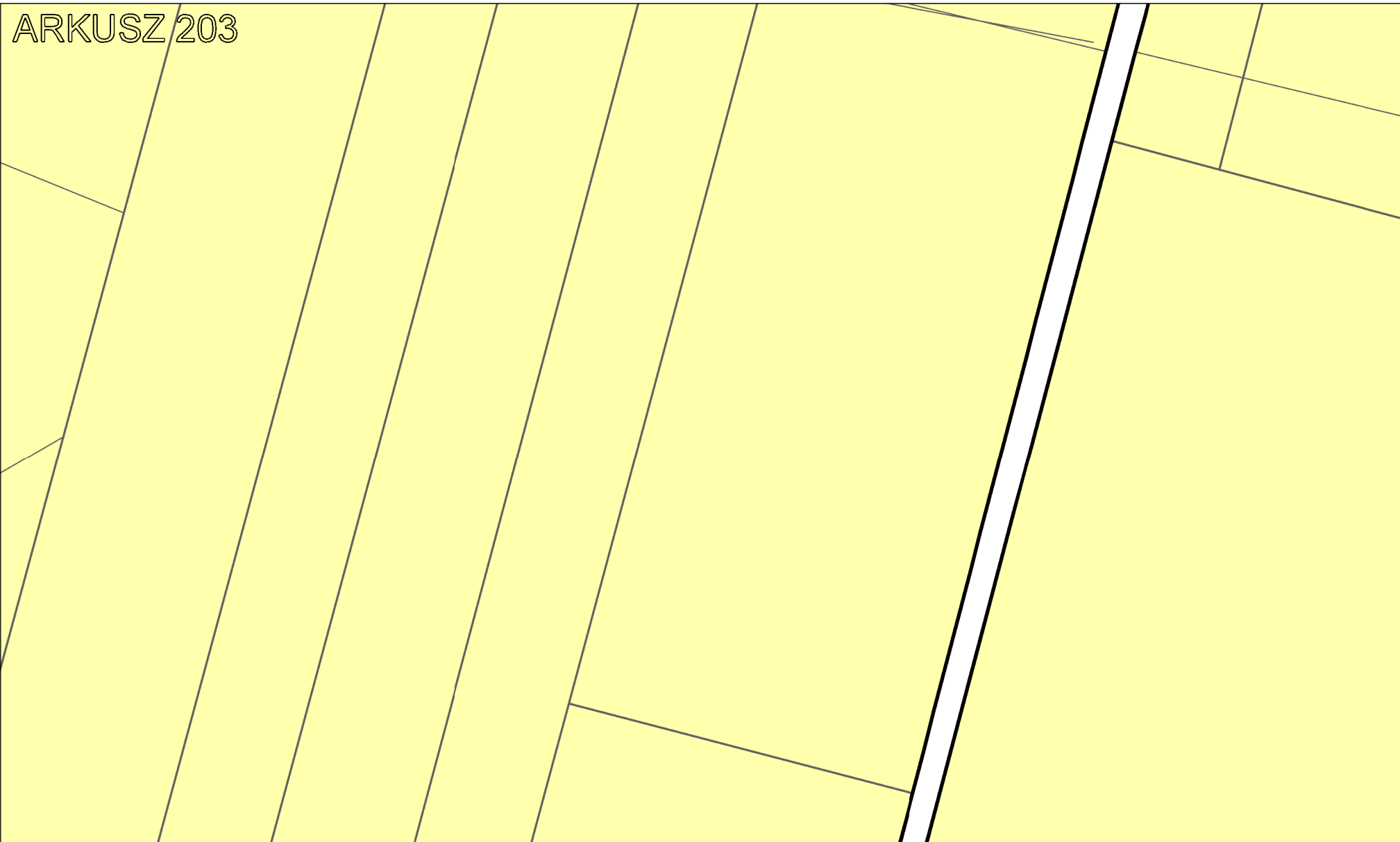
ARKUSZ 199

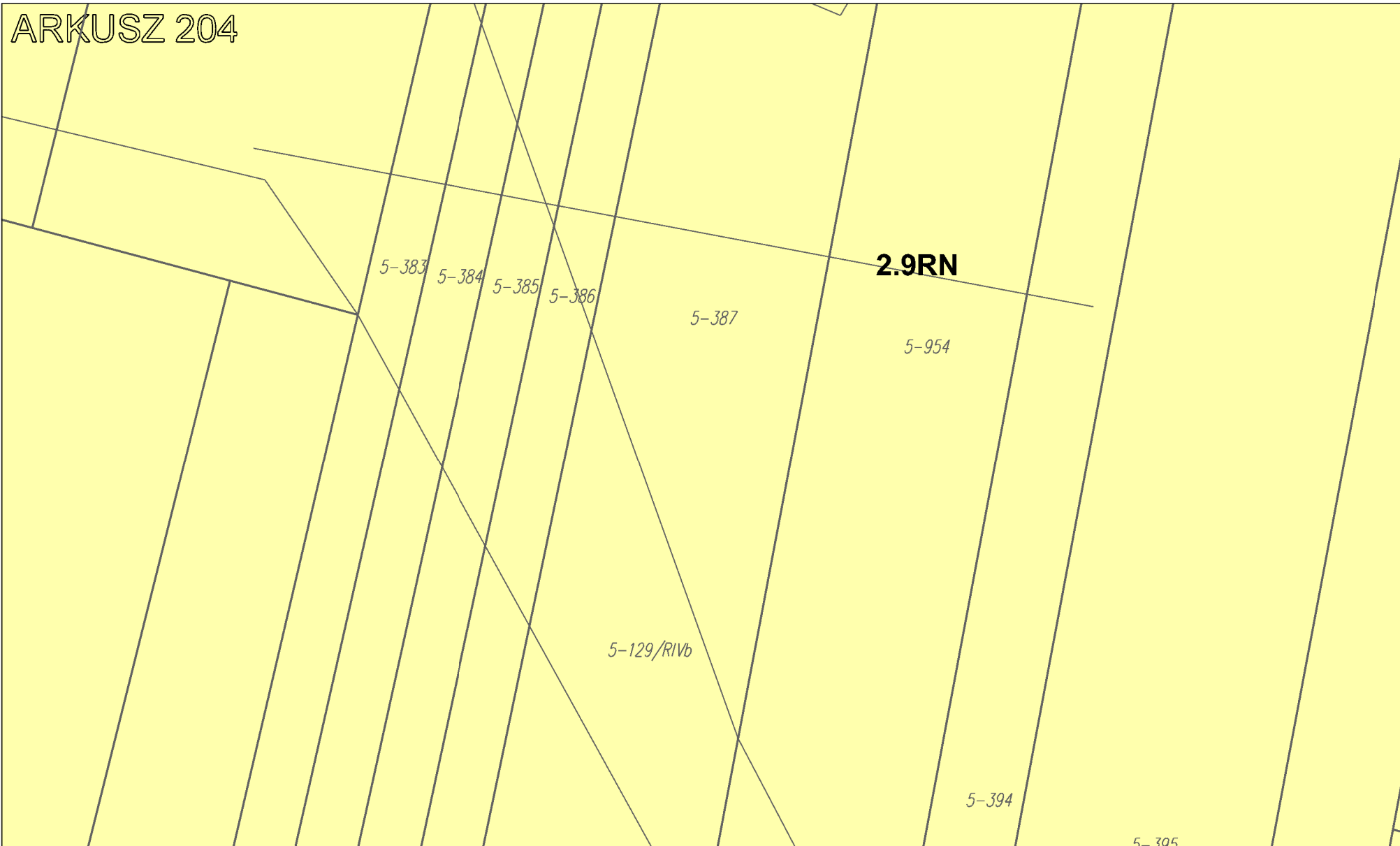


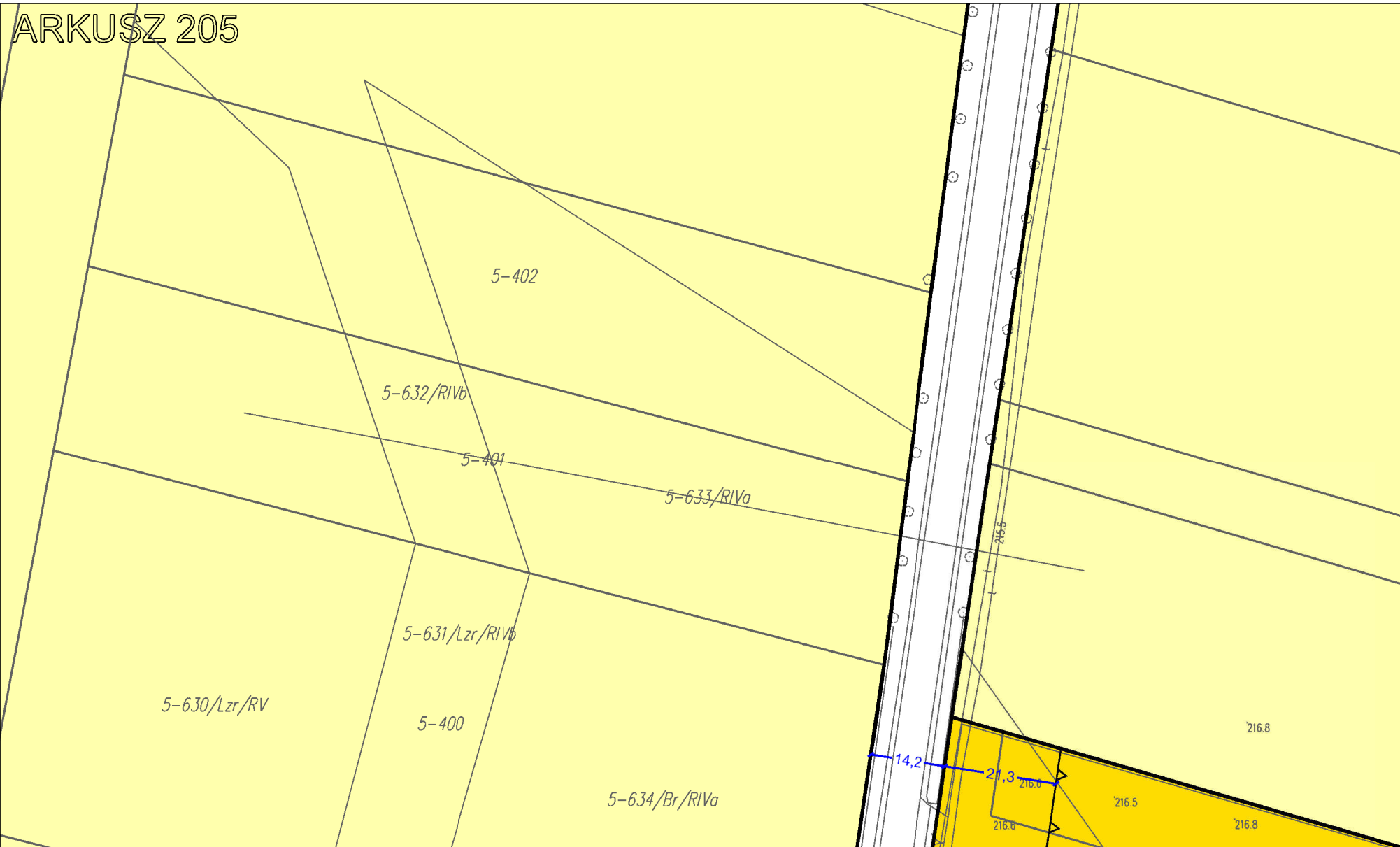


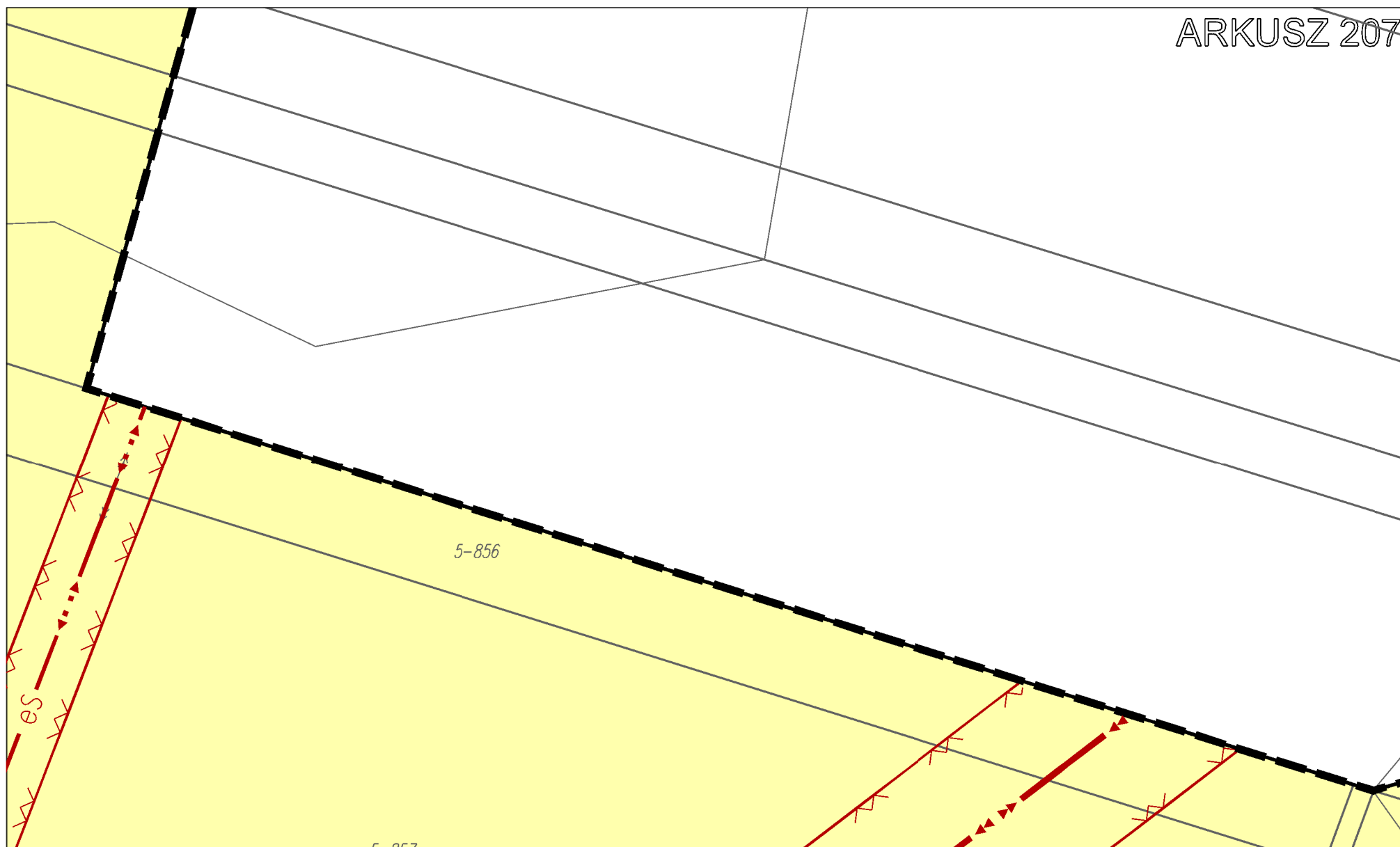


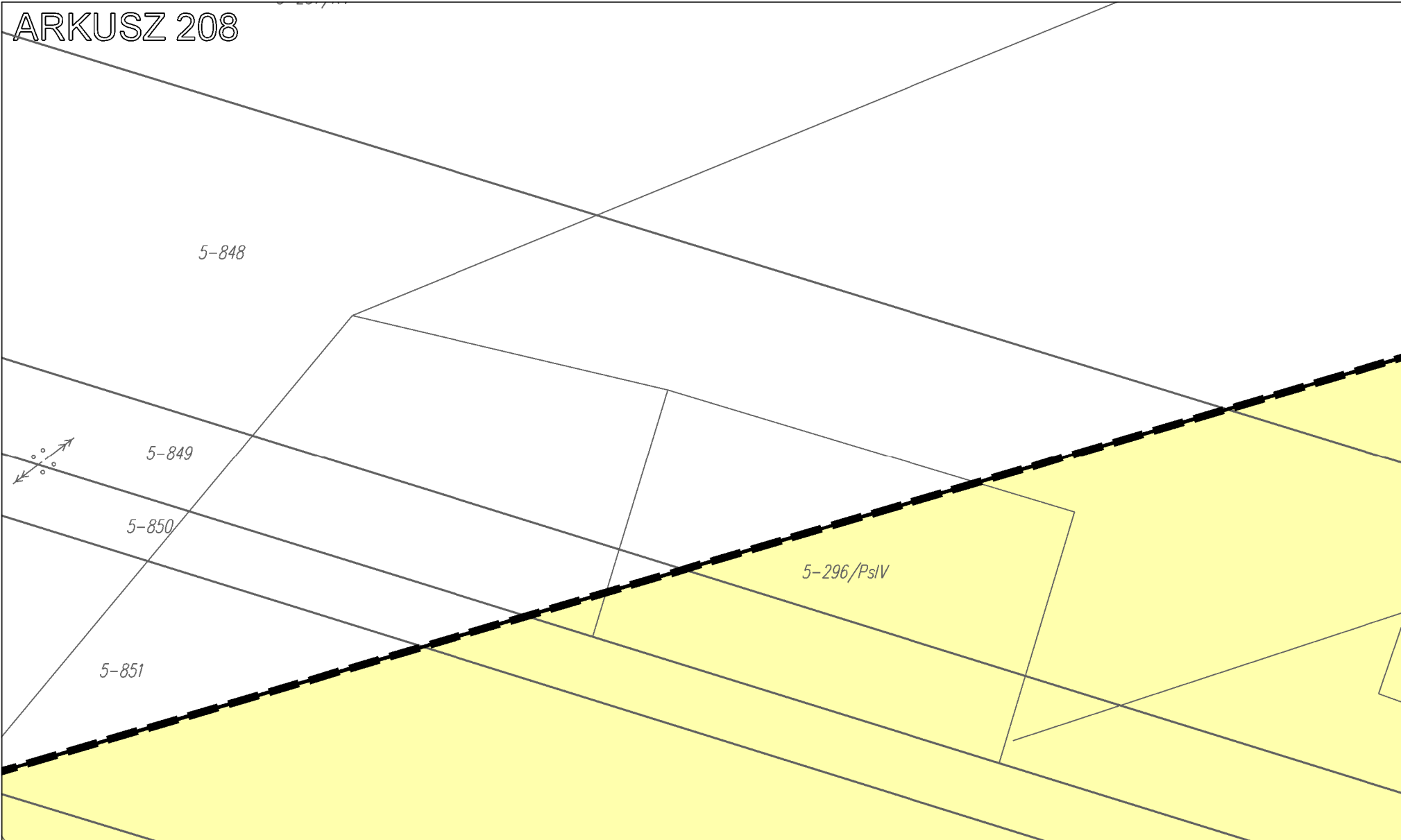




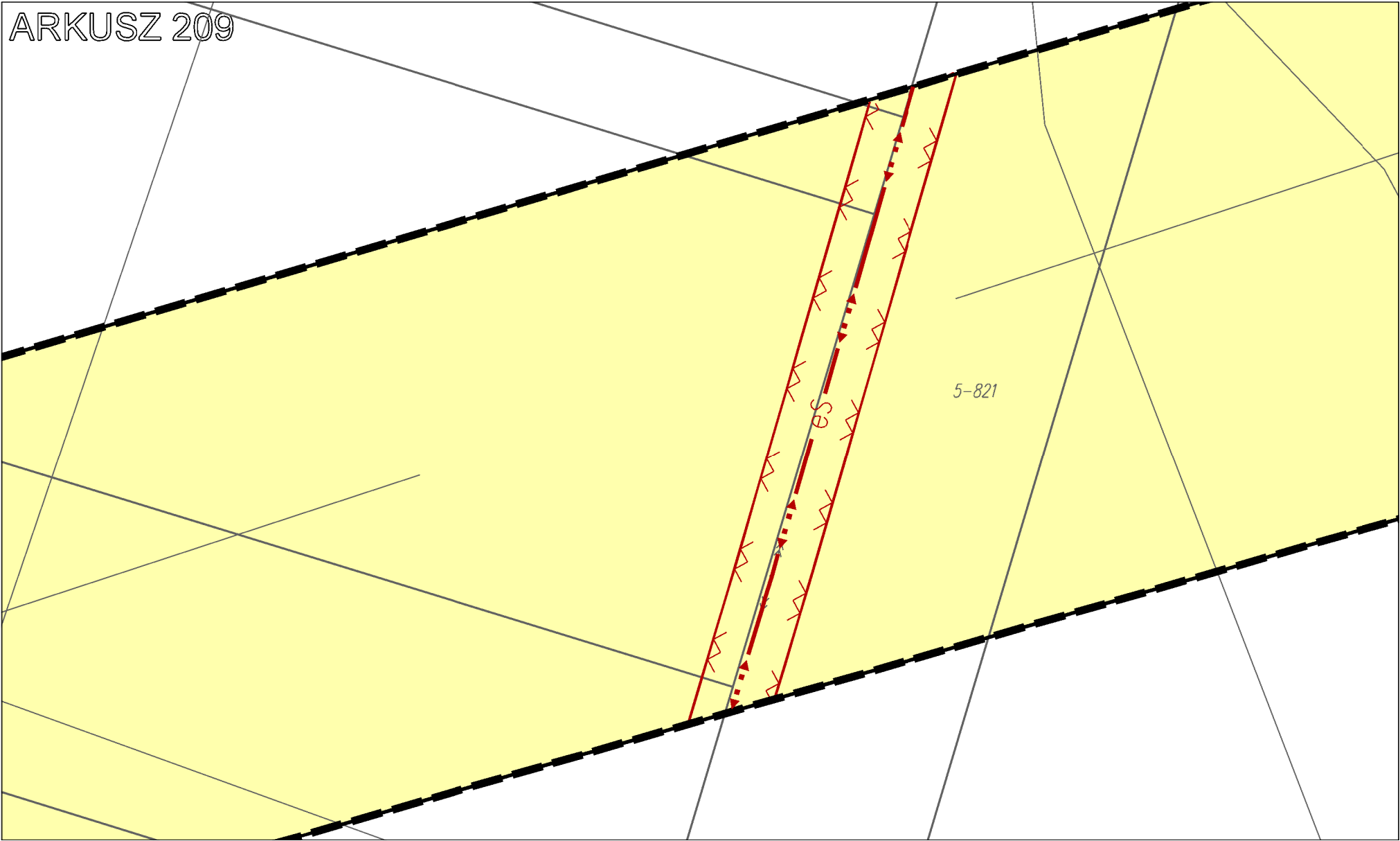


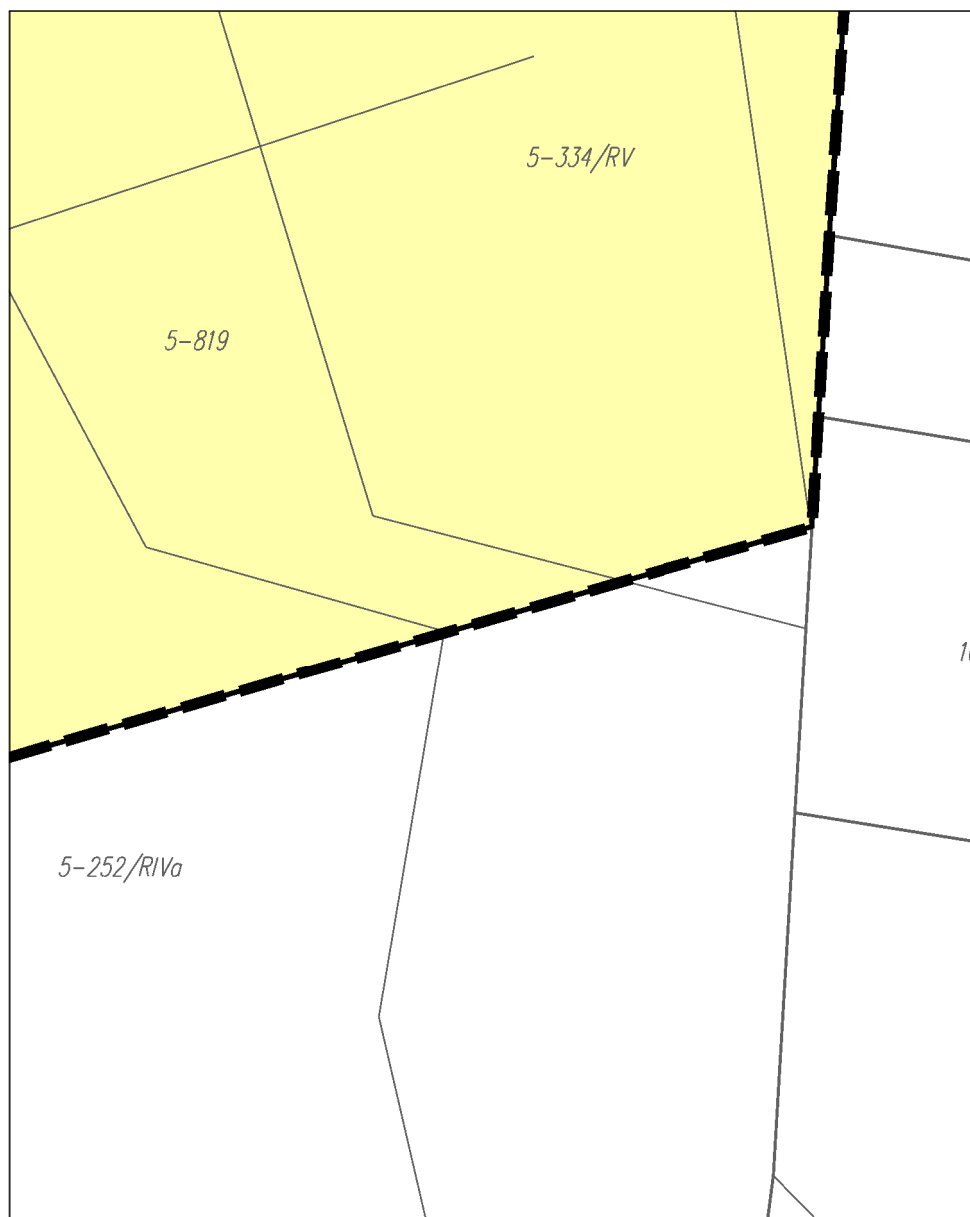






ARKUSZ 209

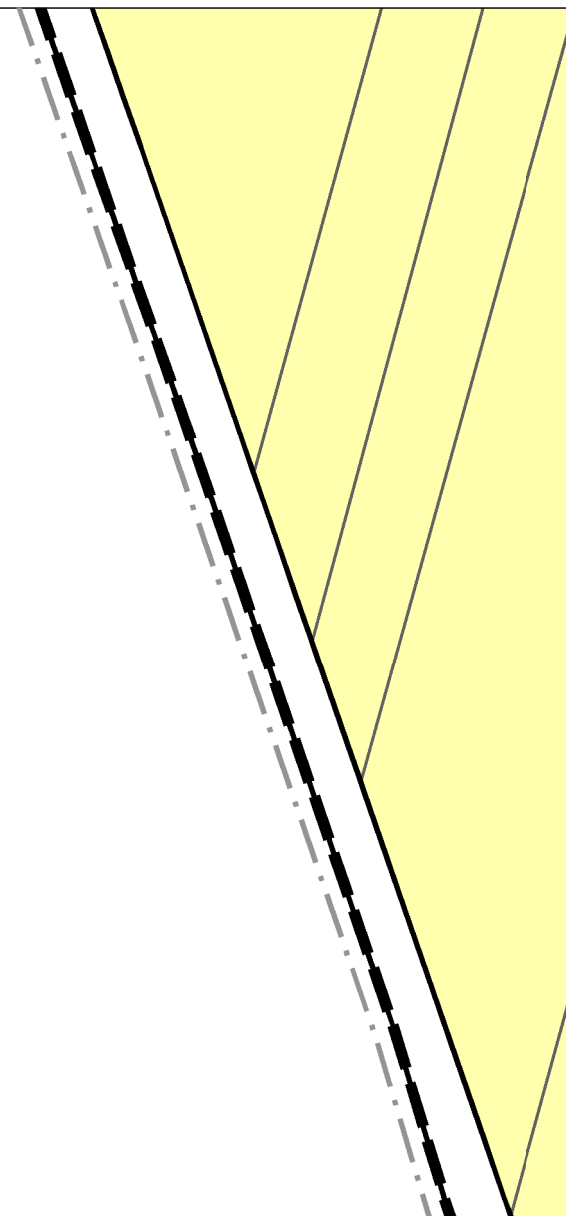


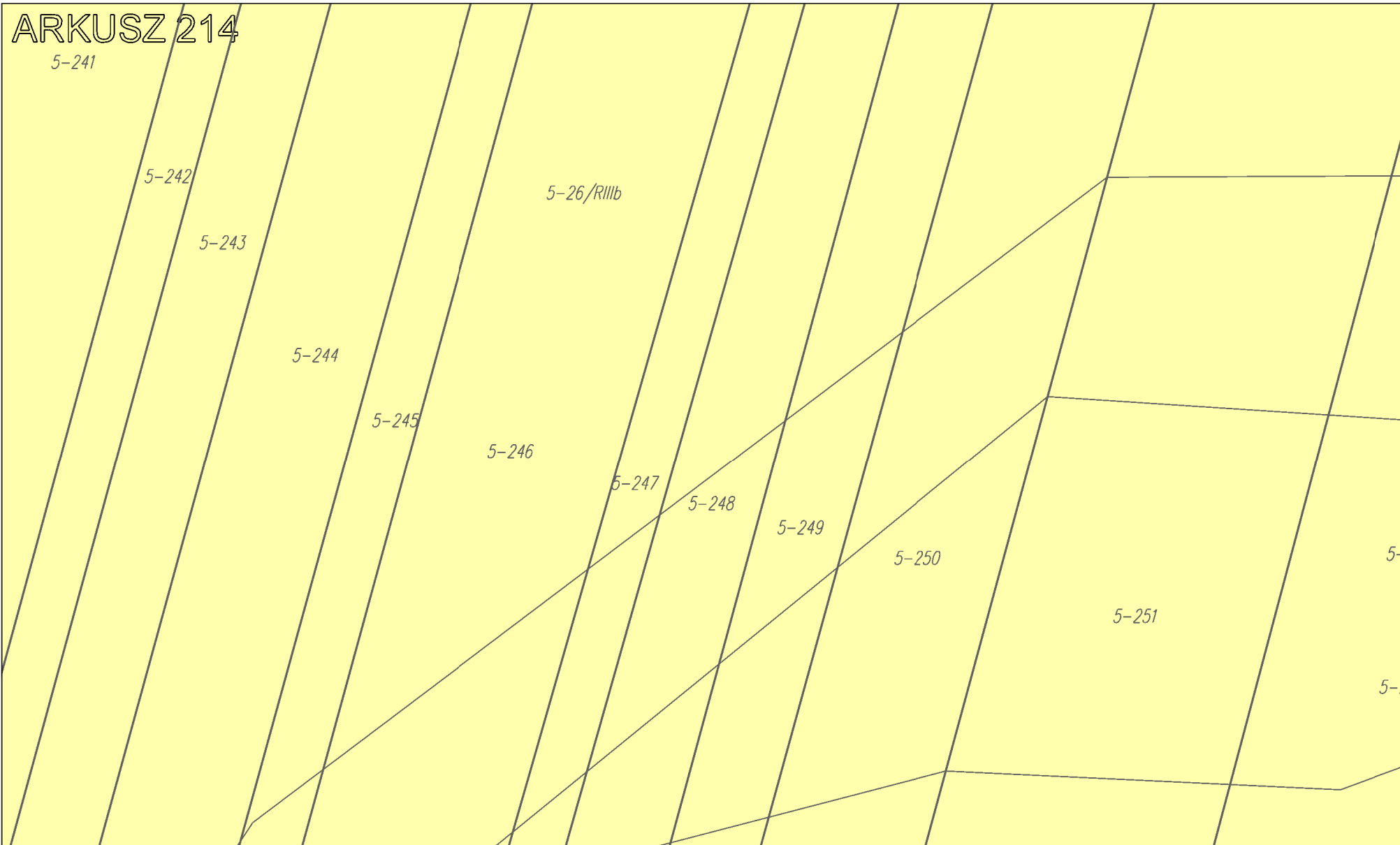


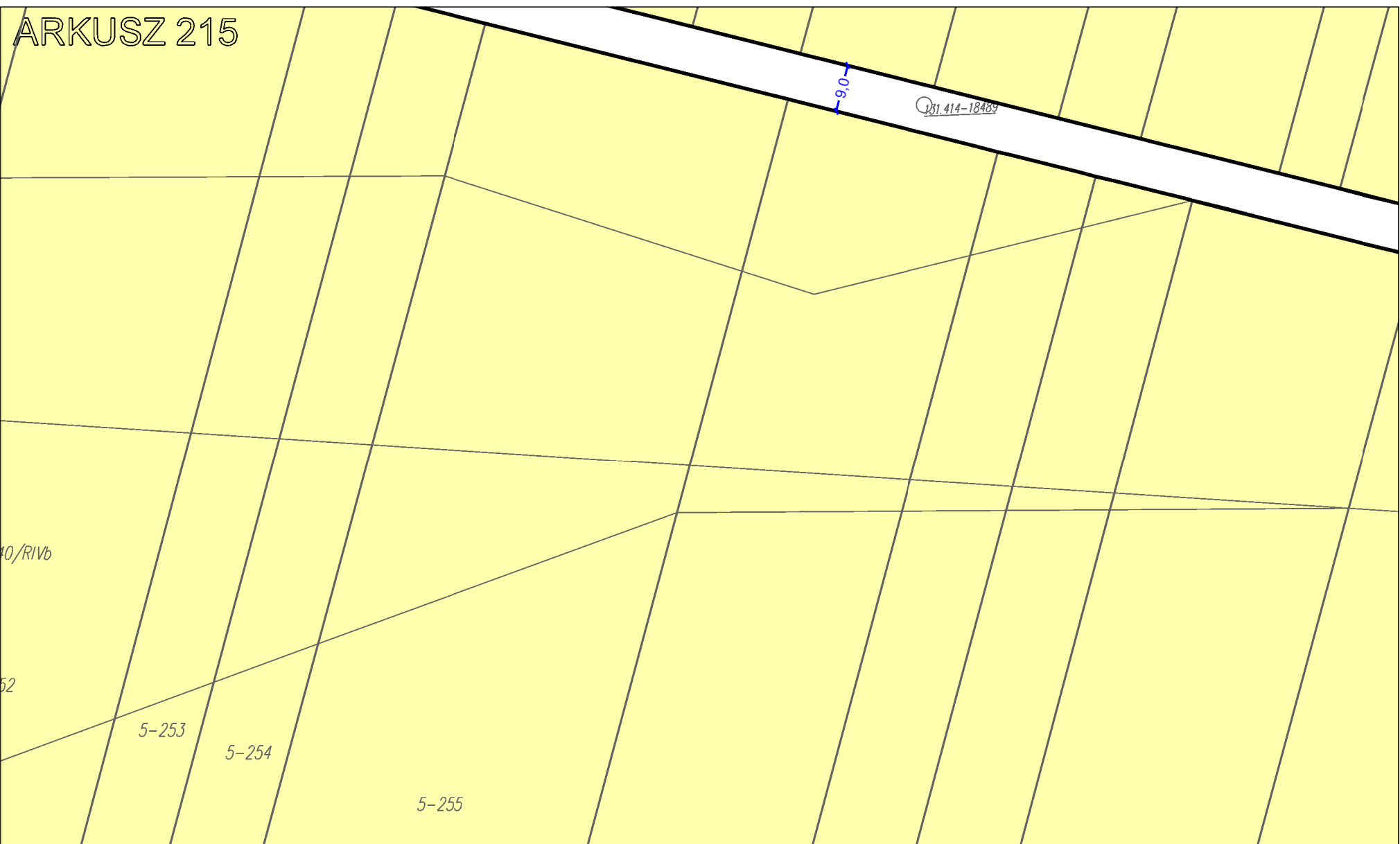
ARKUSZ 211

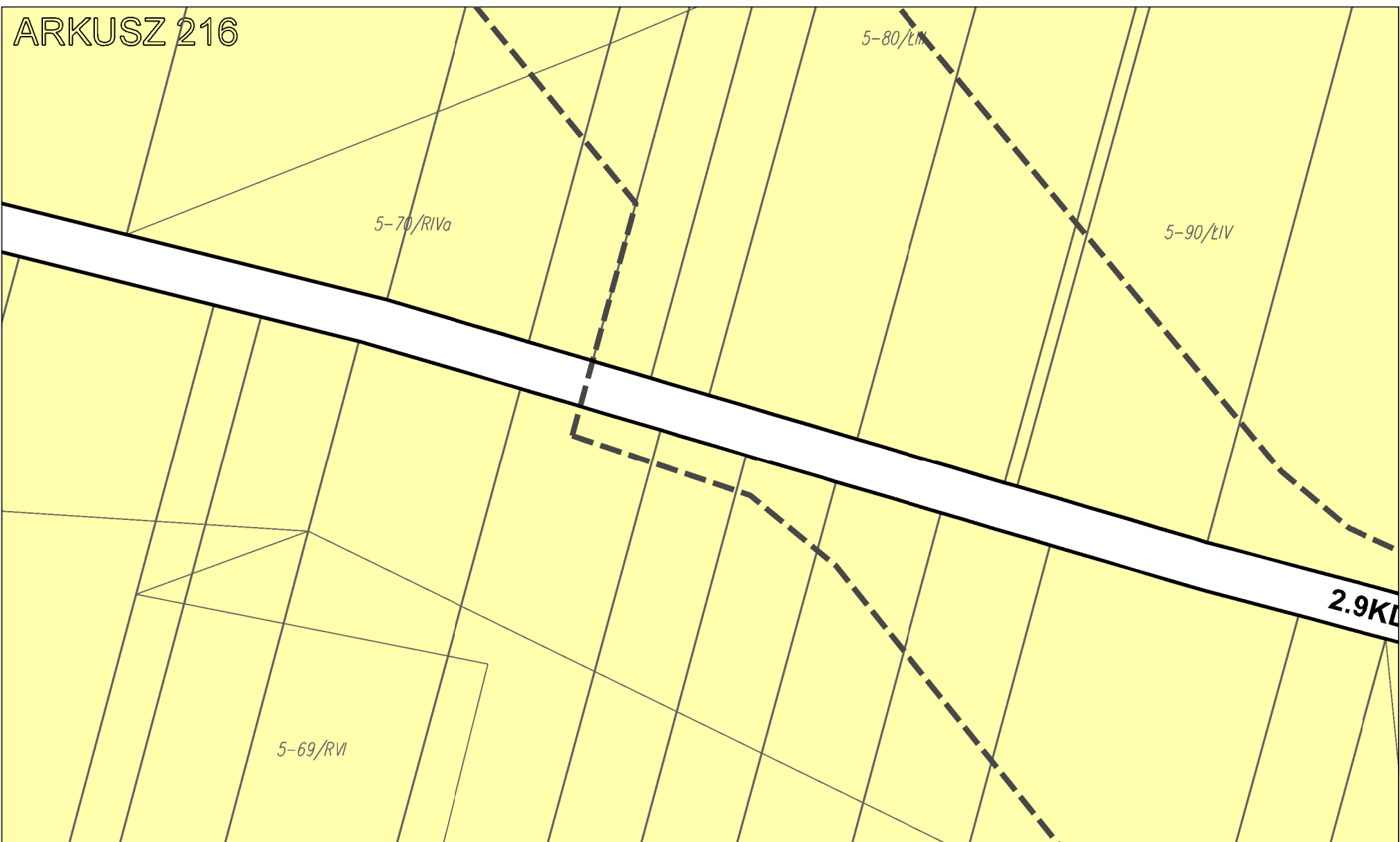
ARKUSZ 212

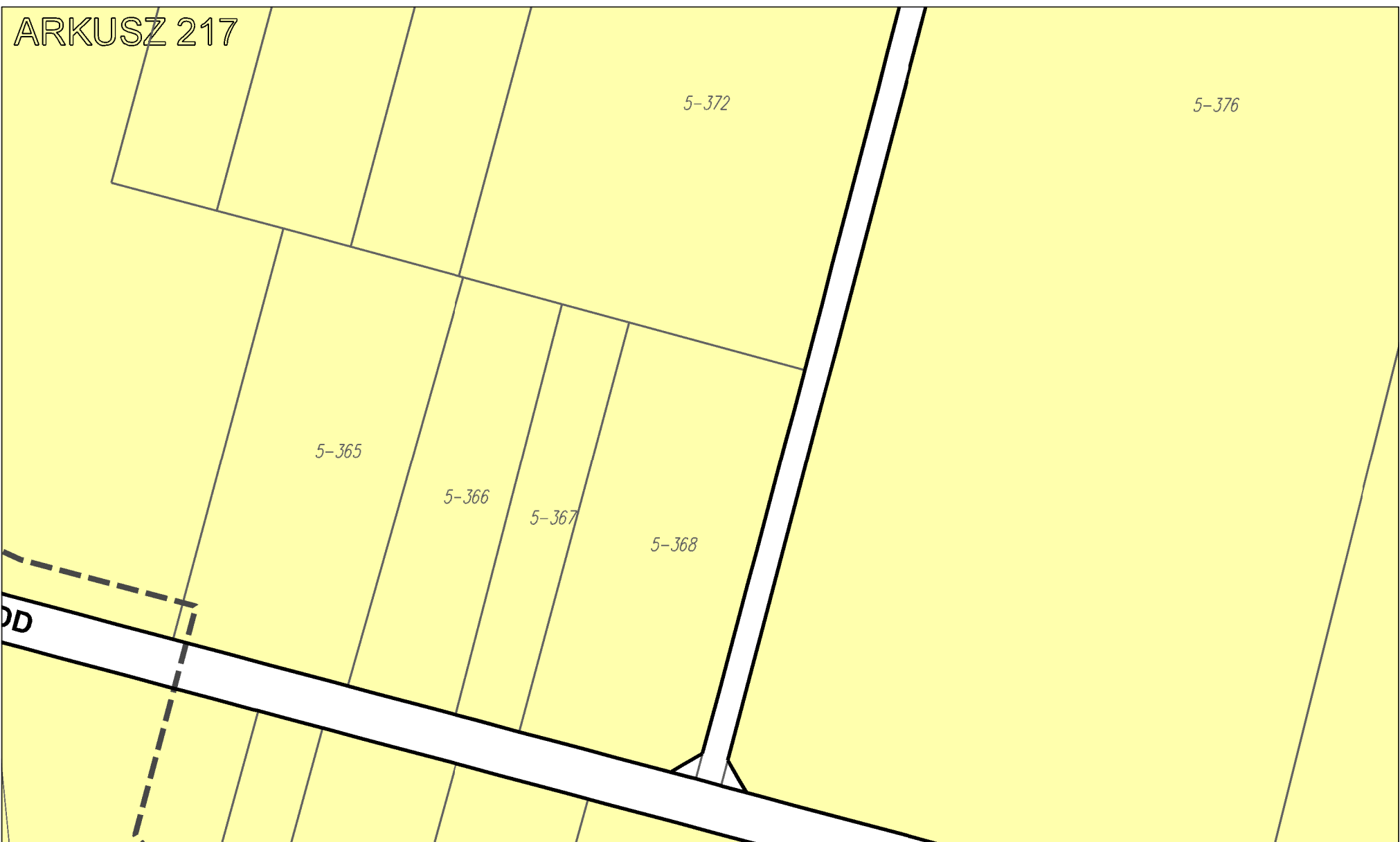
ARKUSZ 213

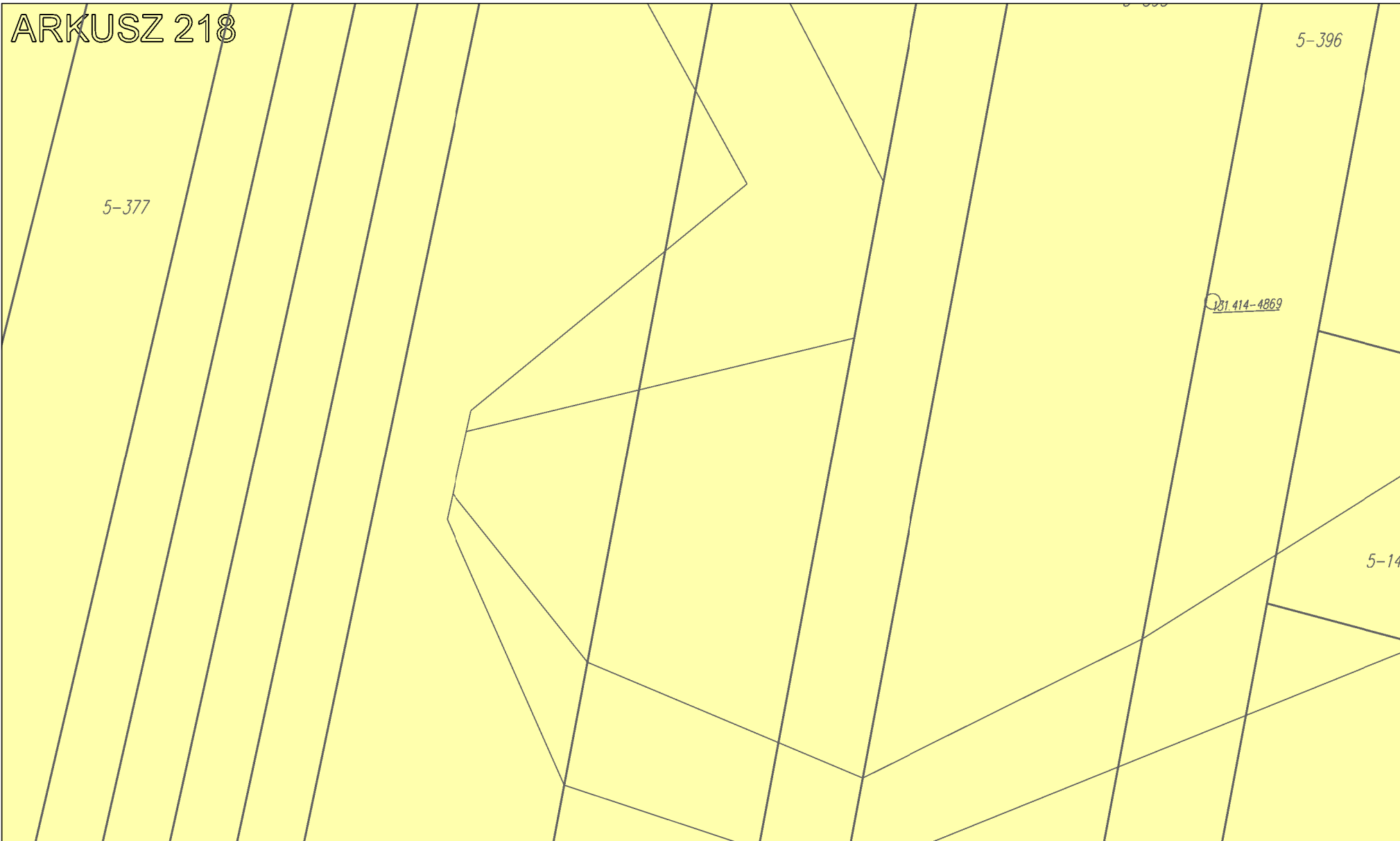




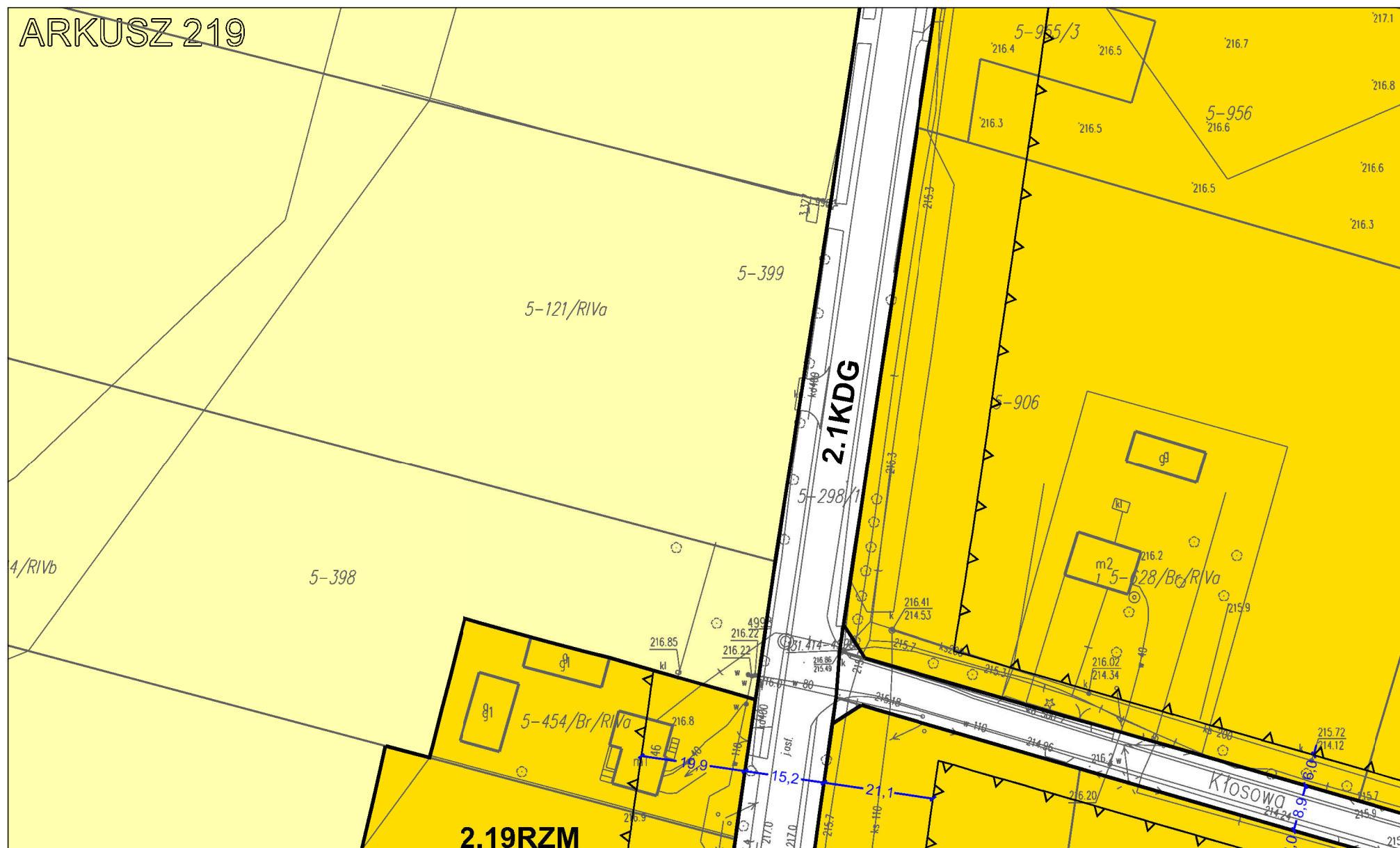


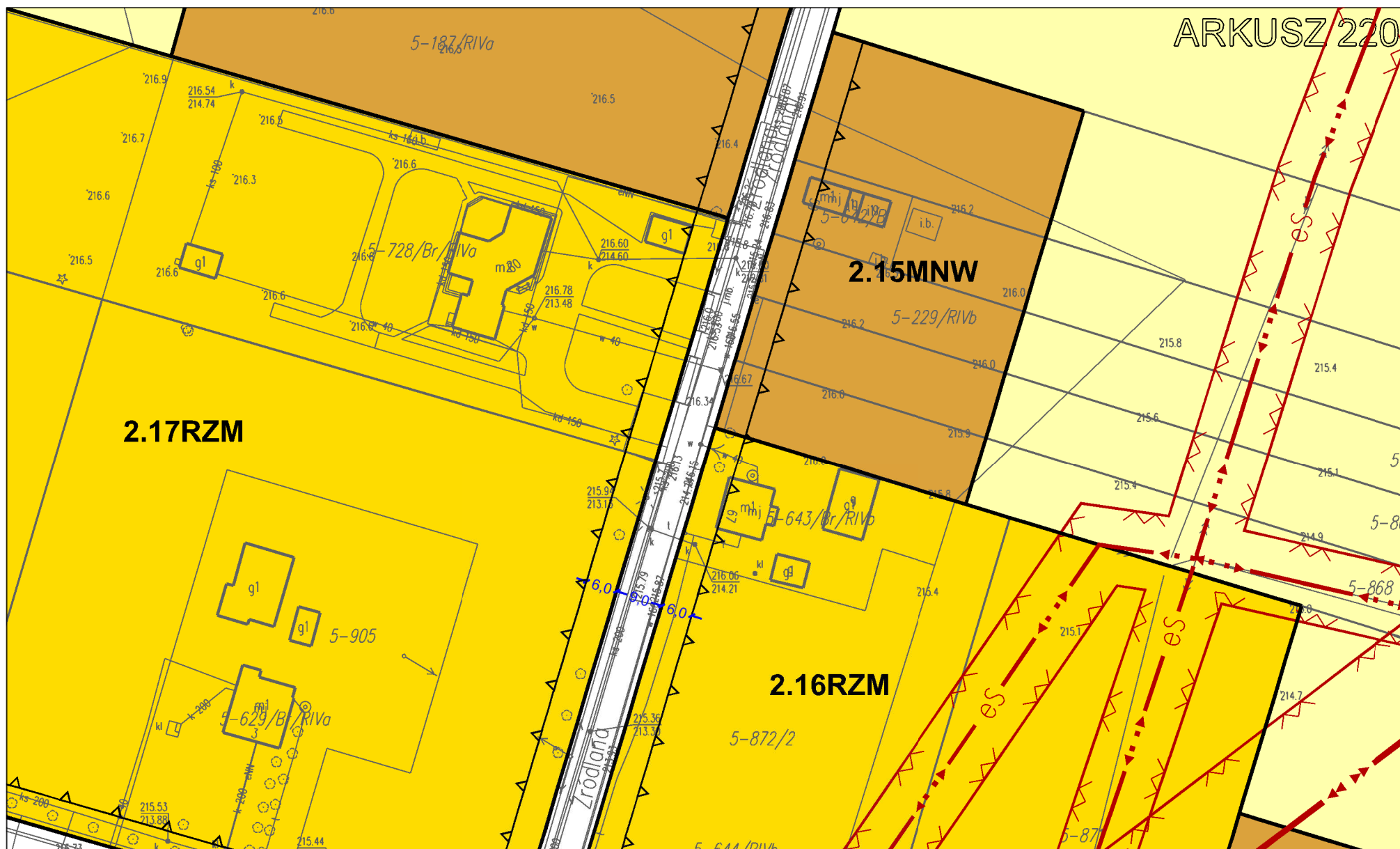


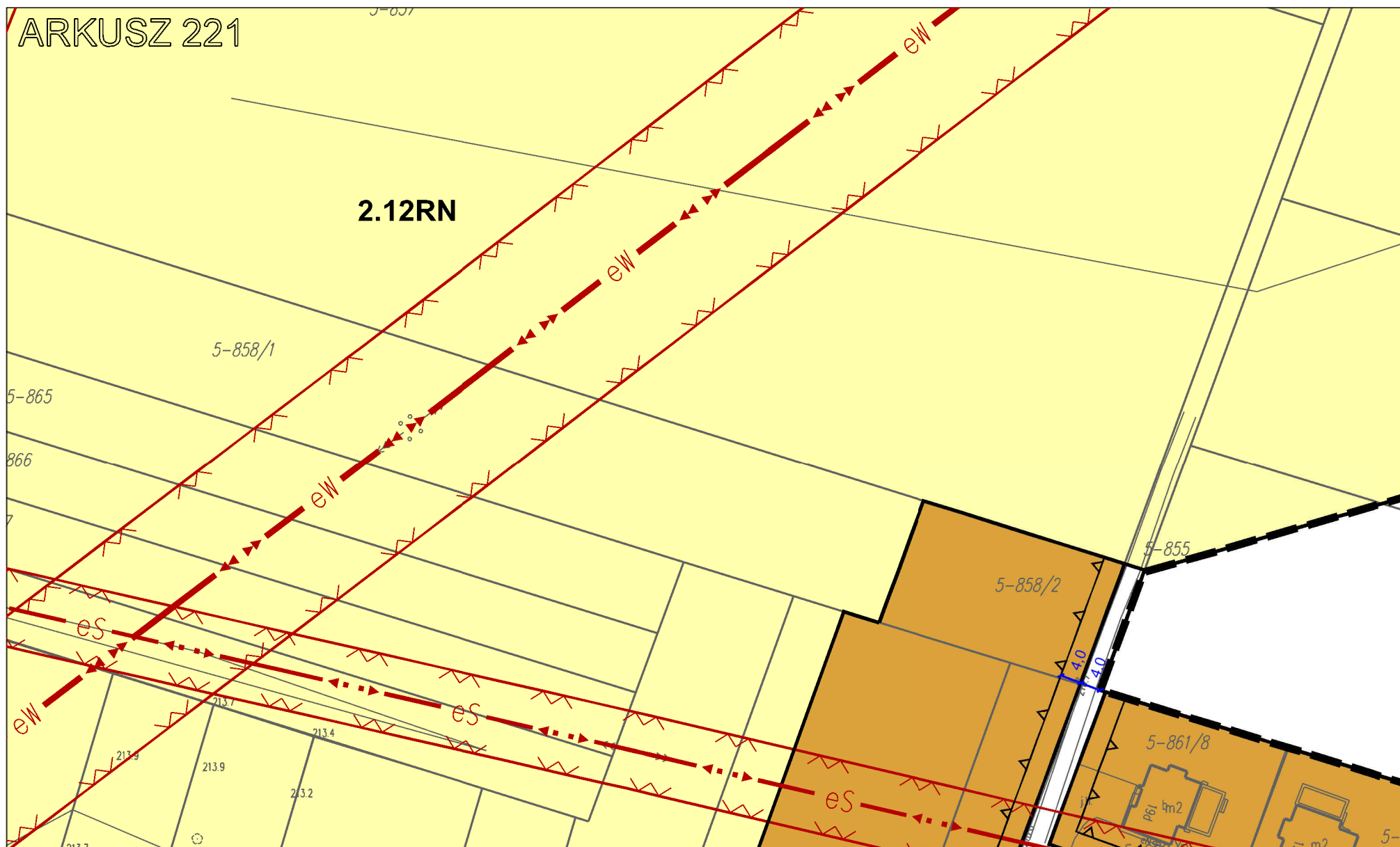


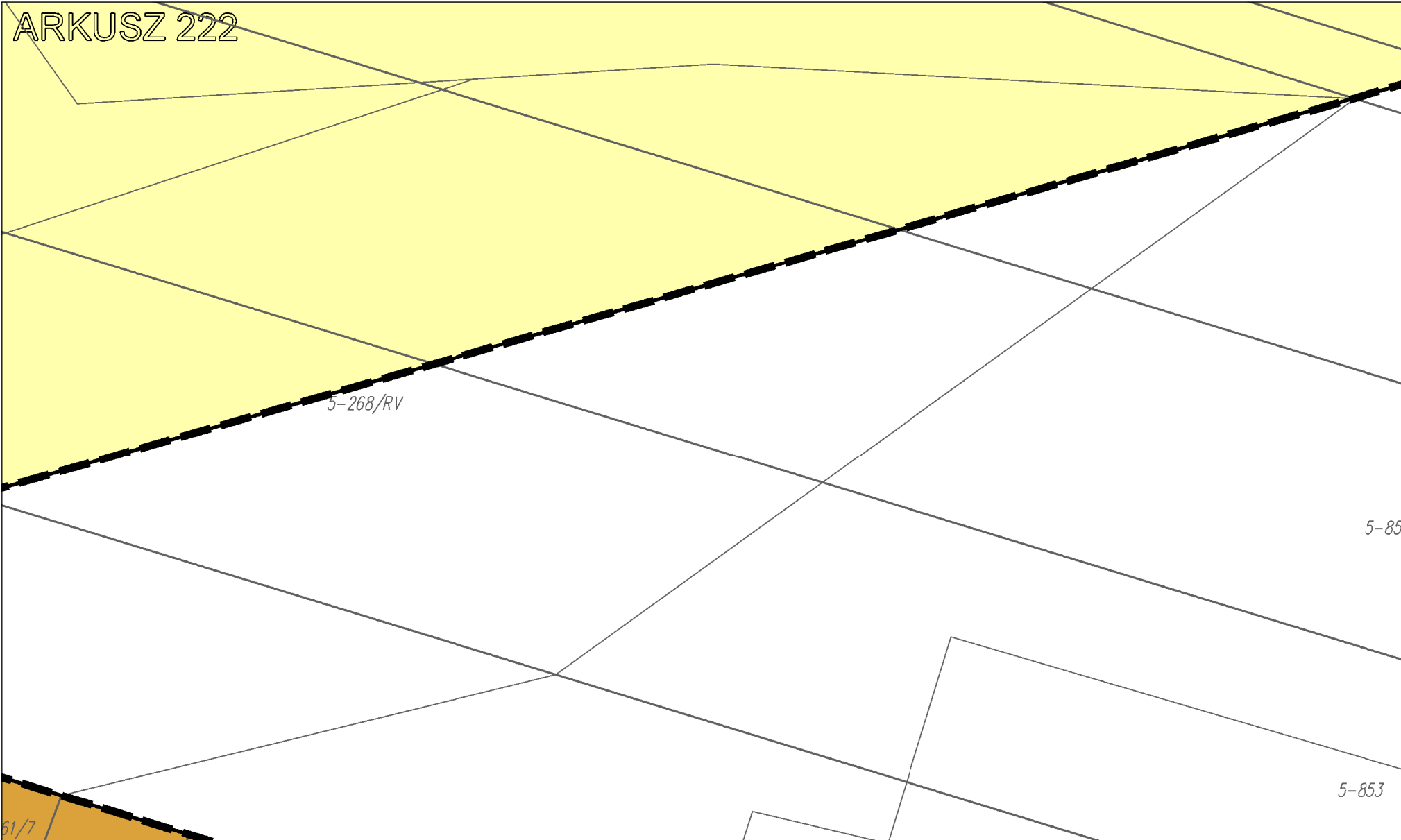


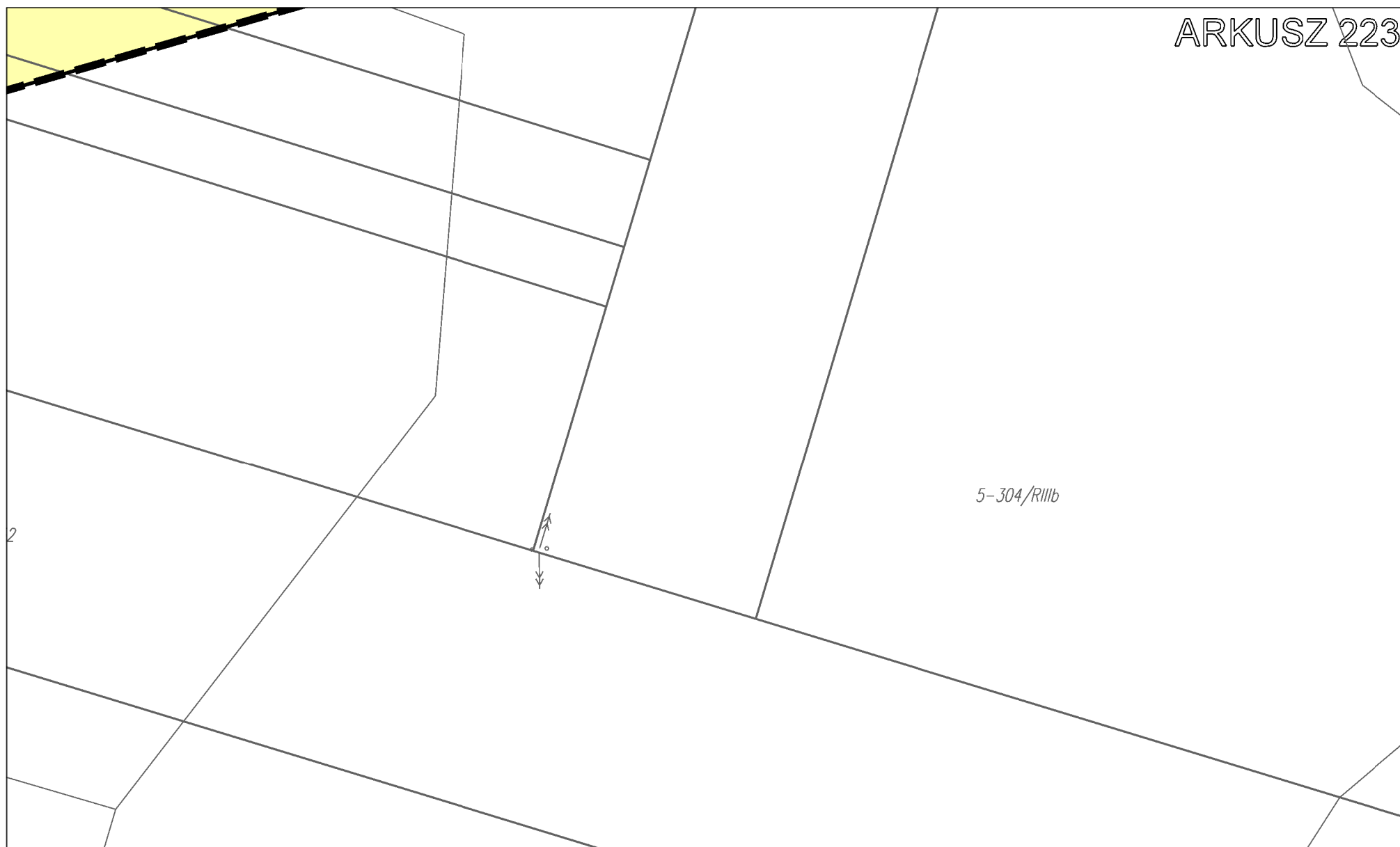
~~ARKUSZ 219~~











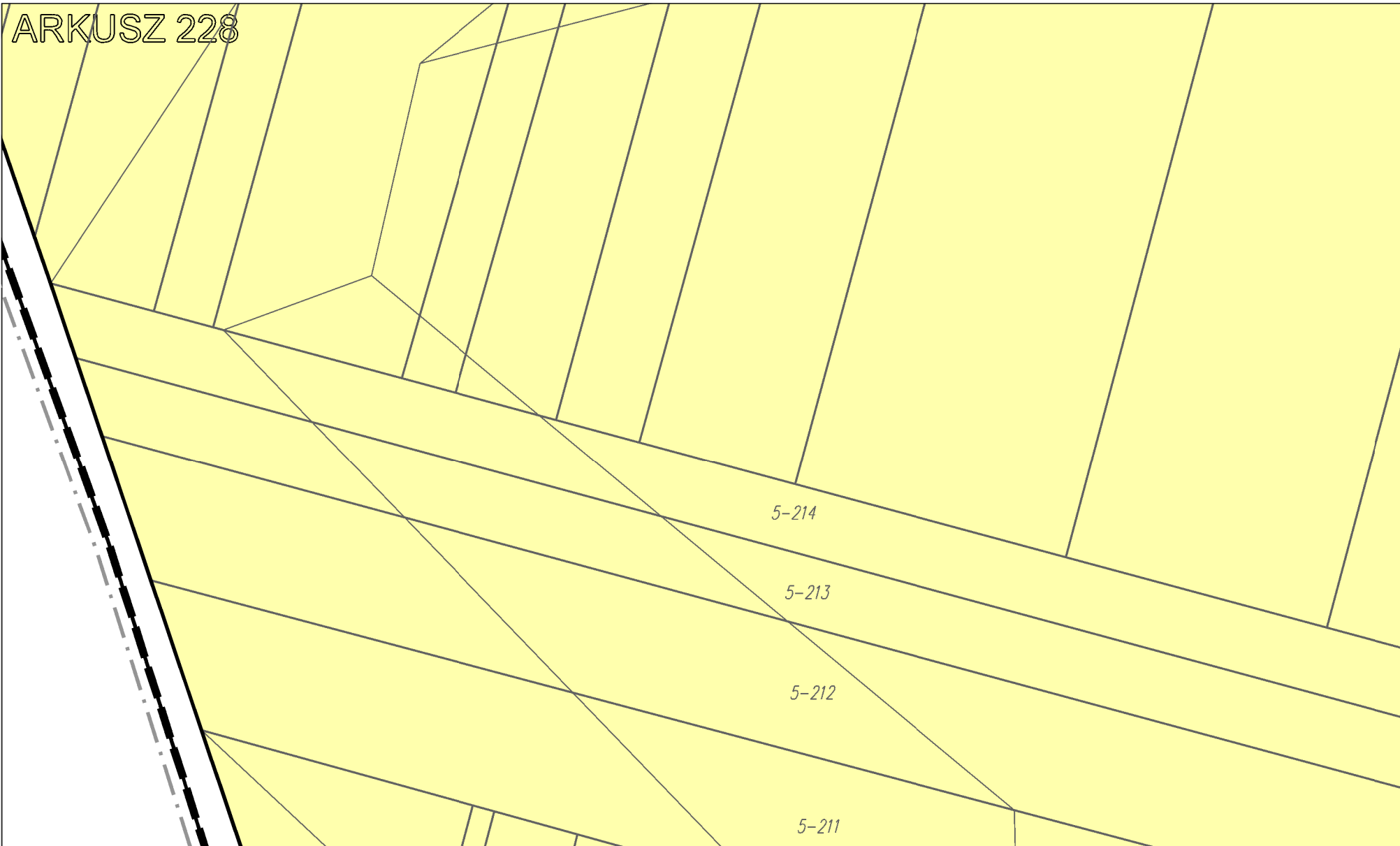
16-204/RV

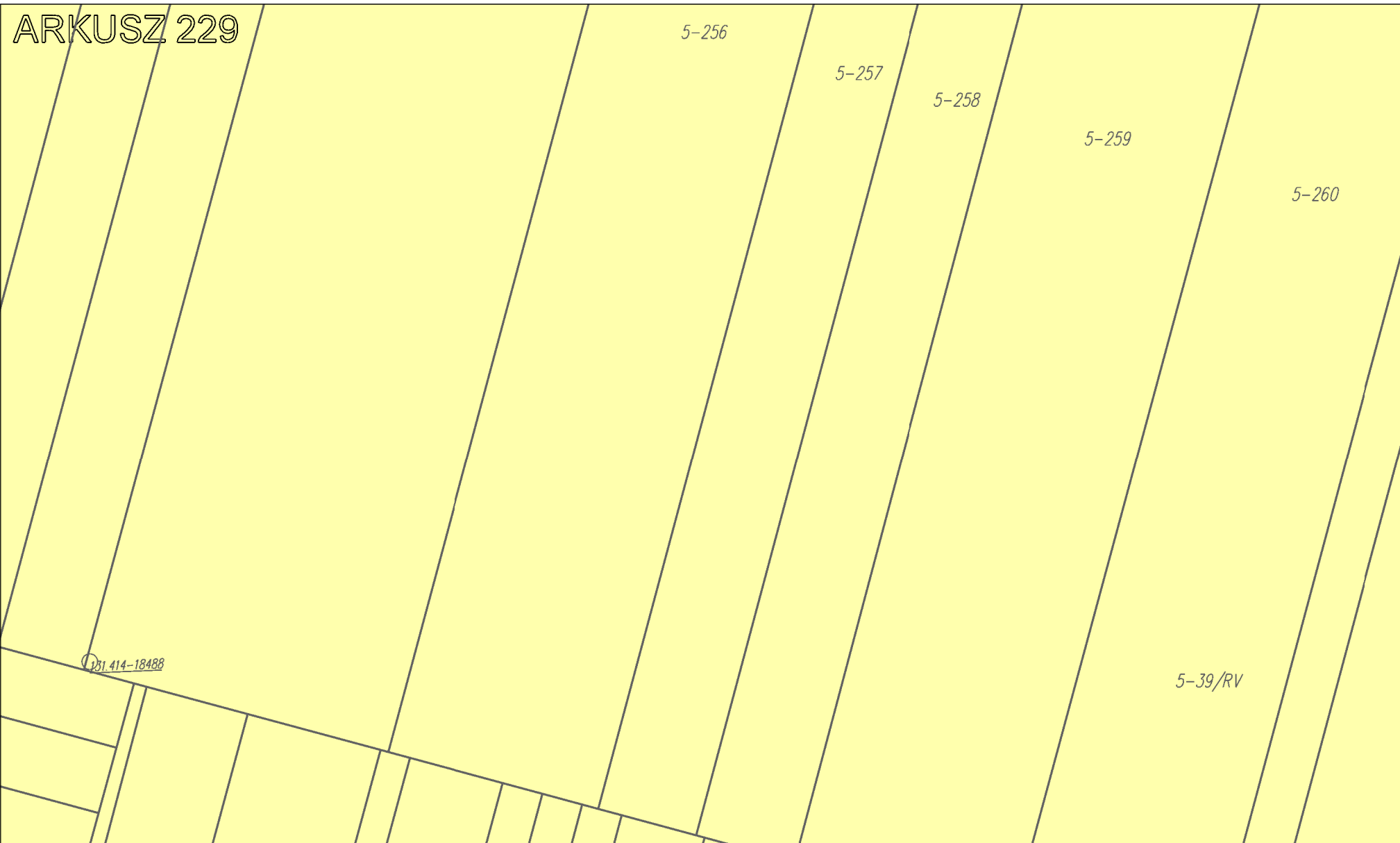
ARKUSZ 225

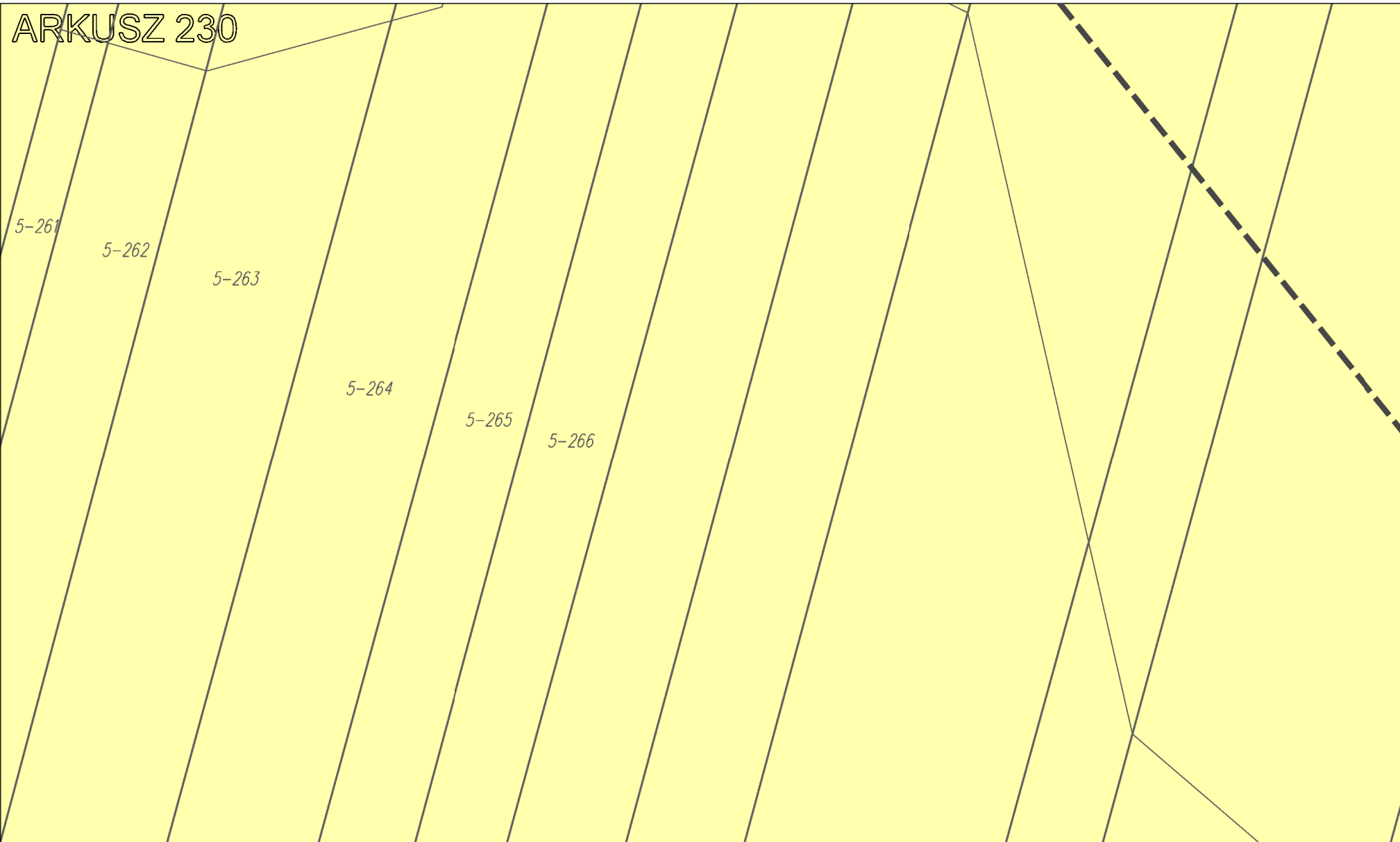
ARKUSZ 226

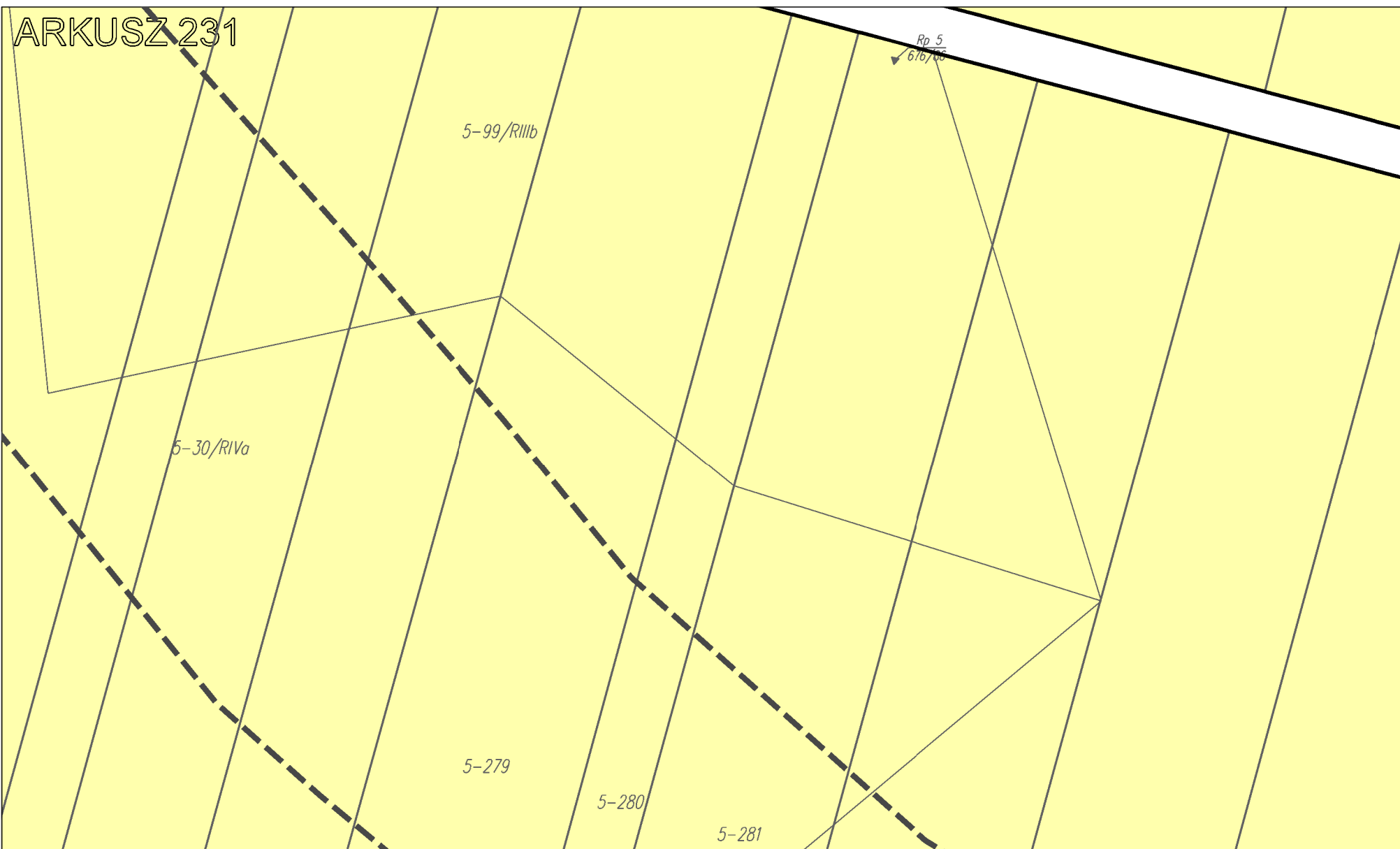
ARKUSZ 227

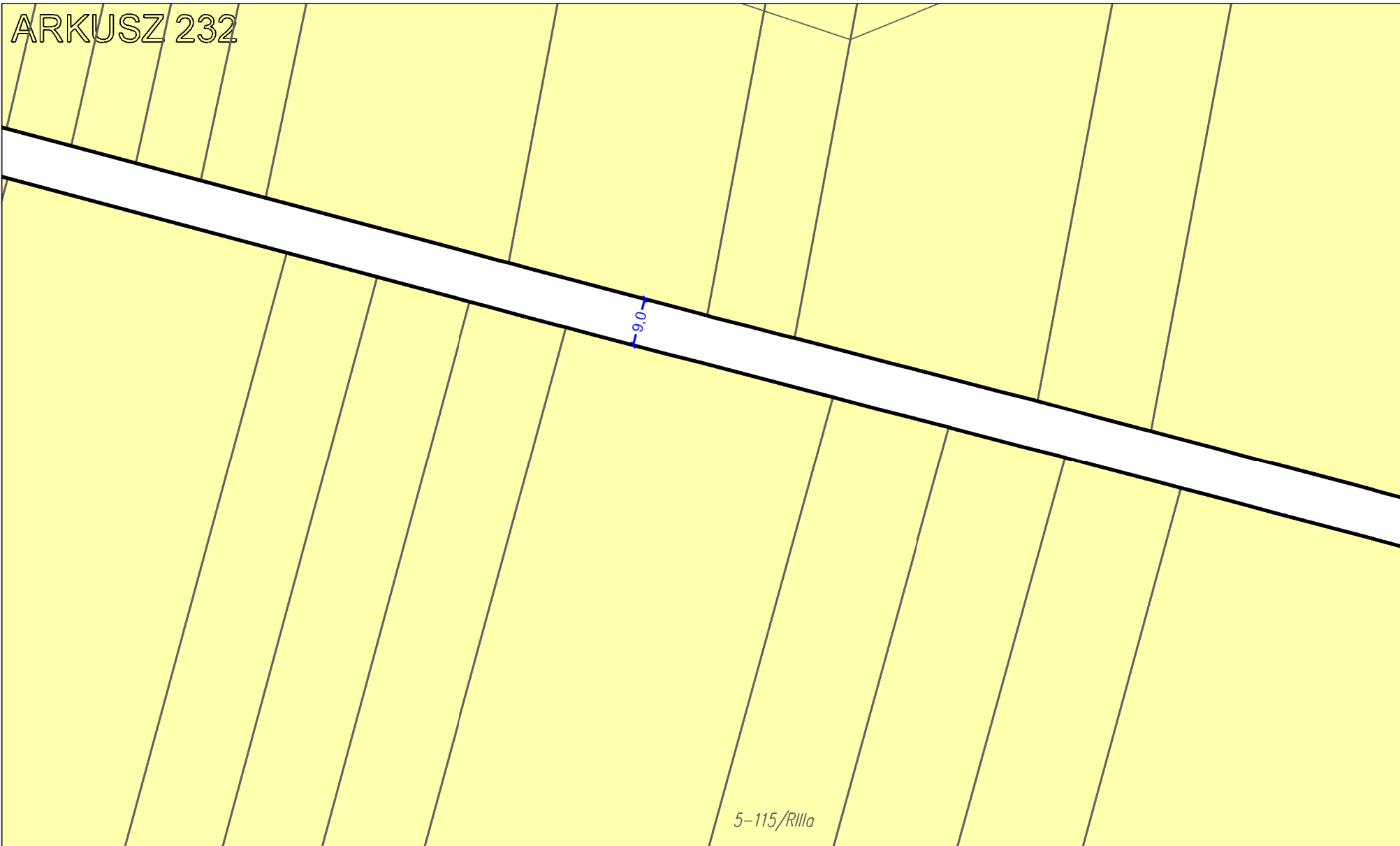






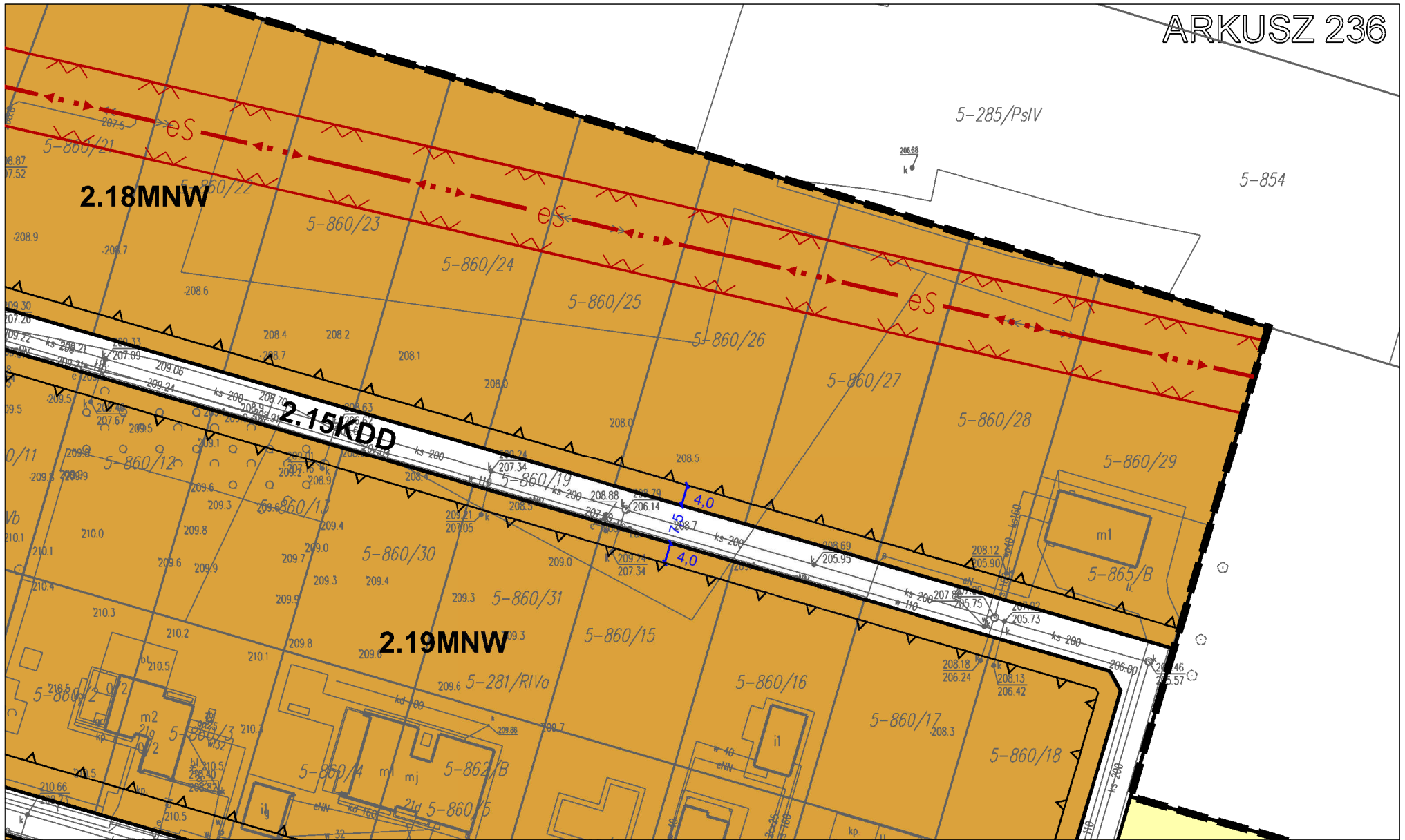




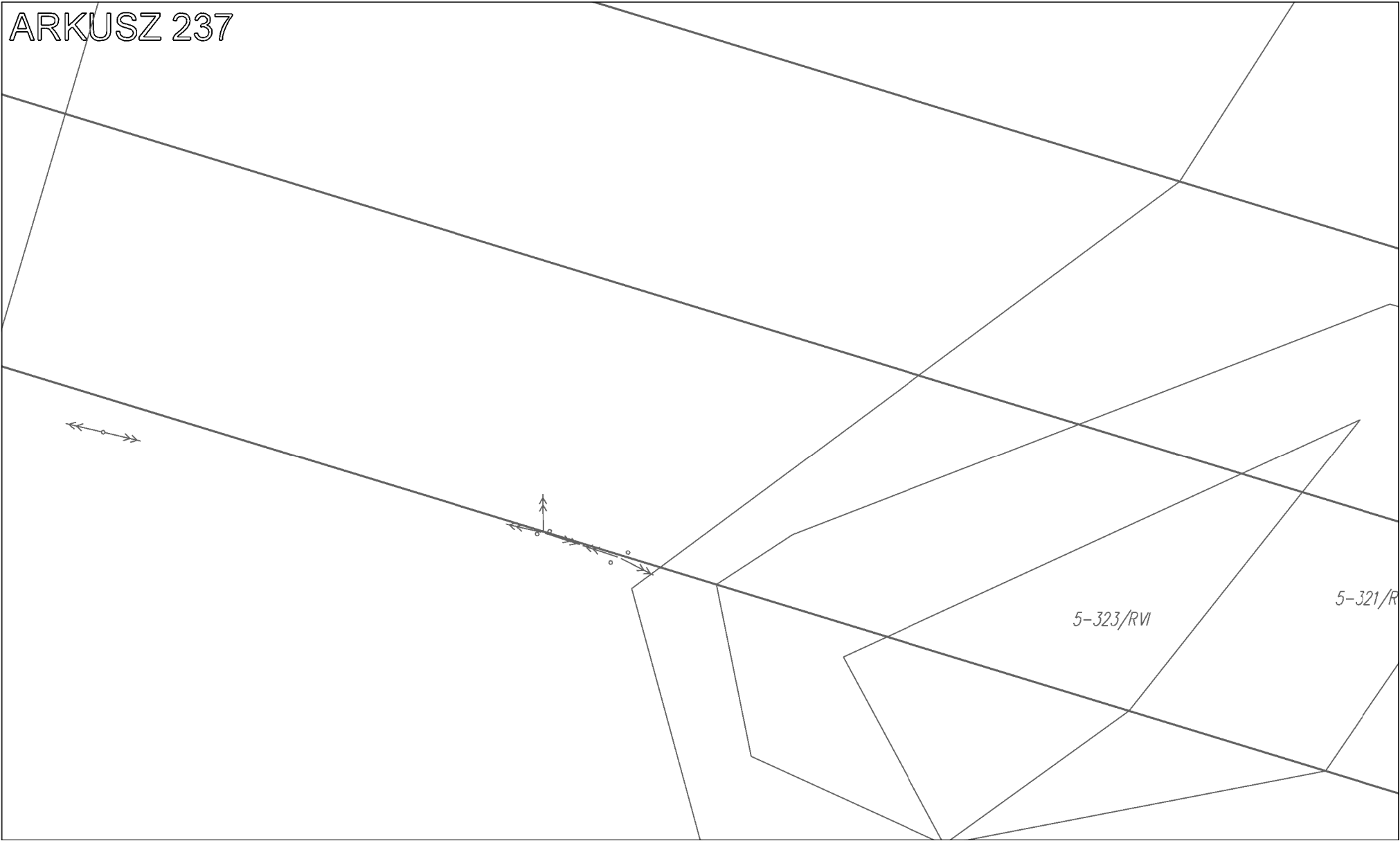


[illegible]





ARKUSZ 237

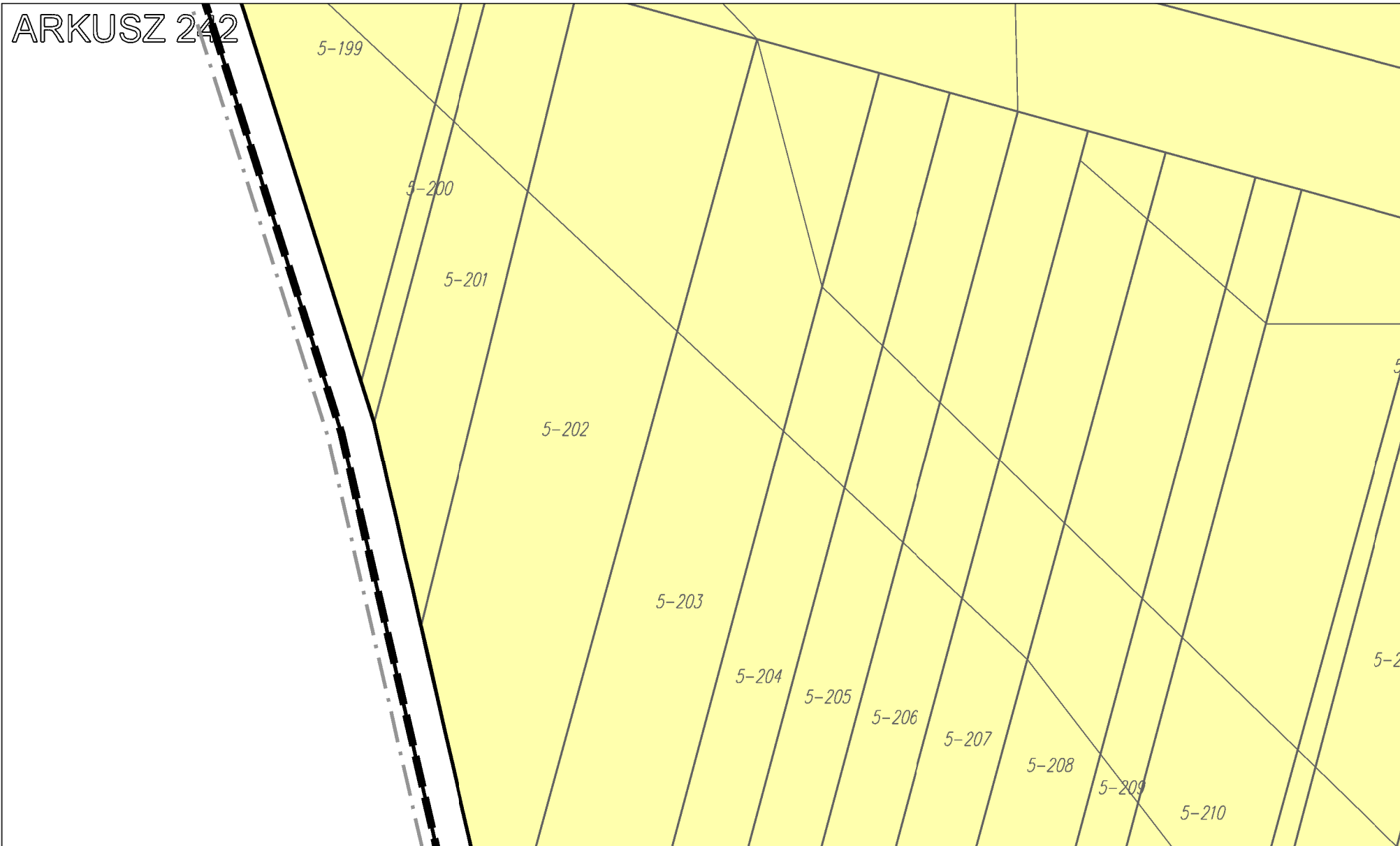


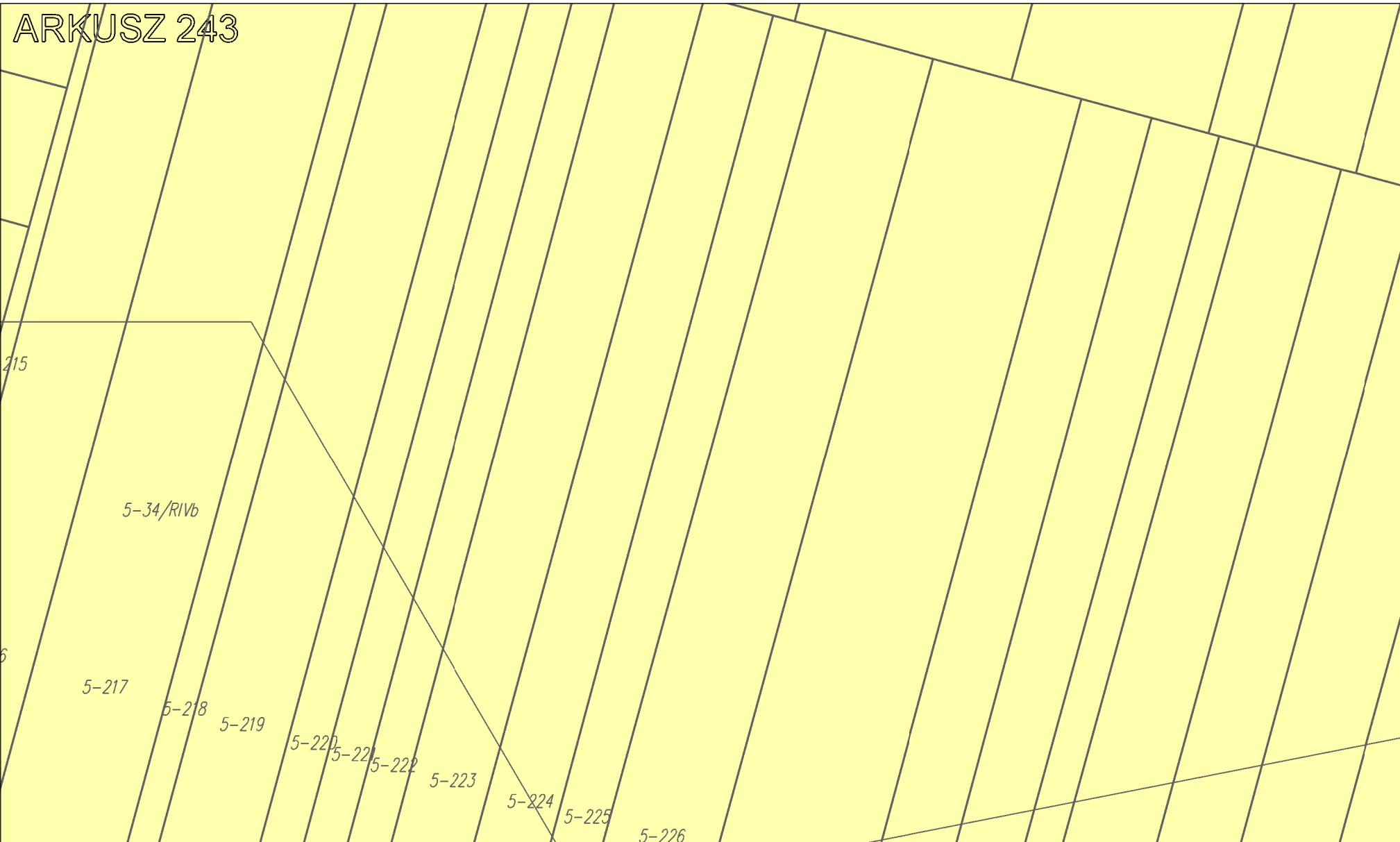


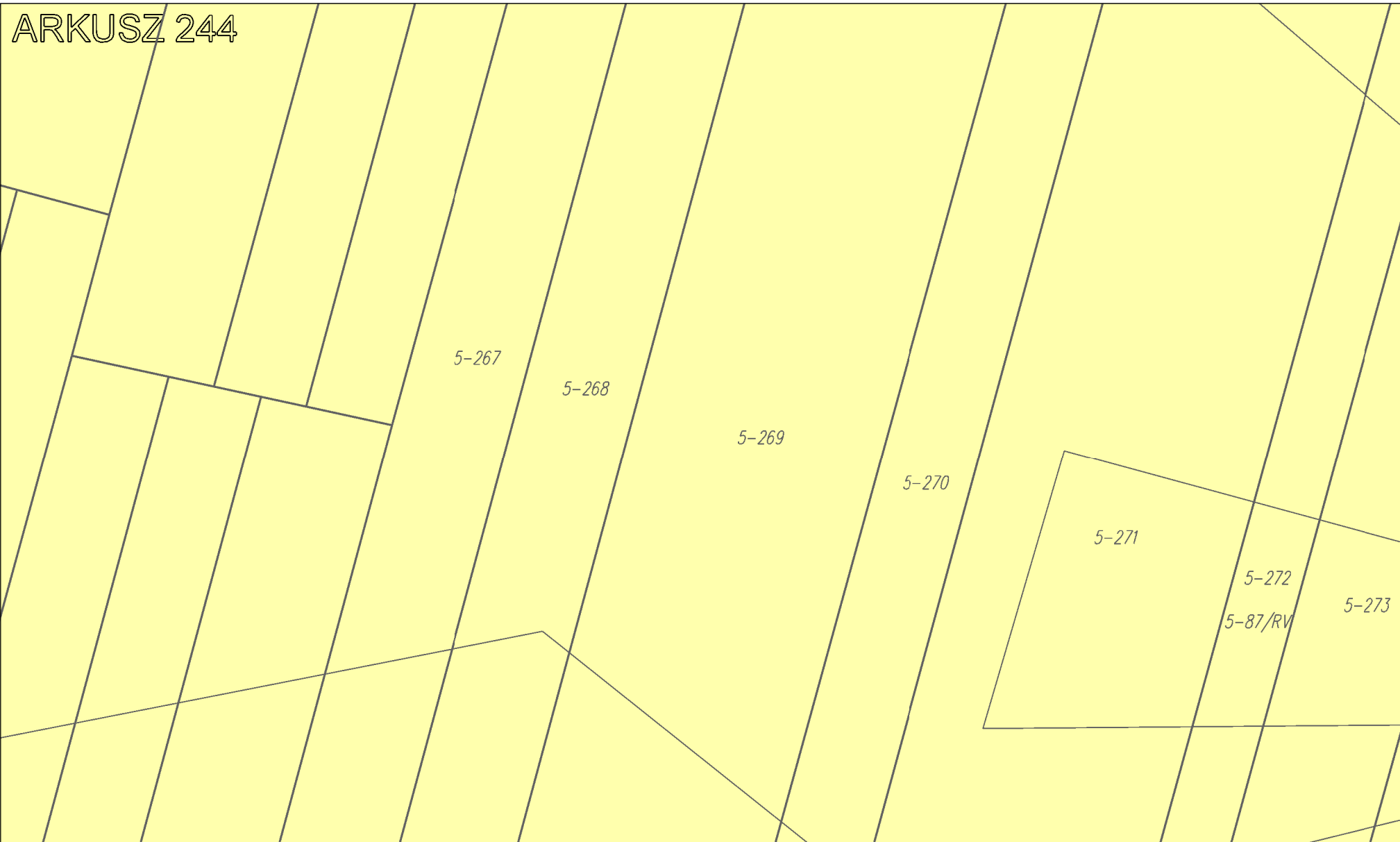
ARKUSZ 239

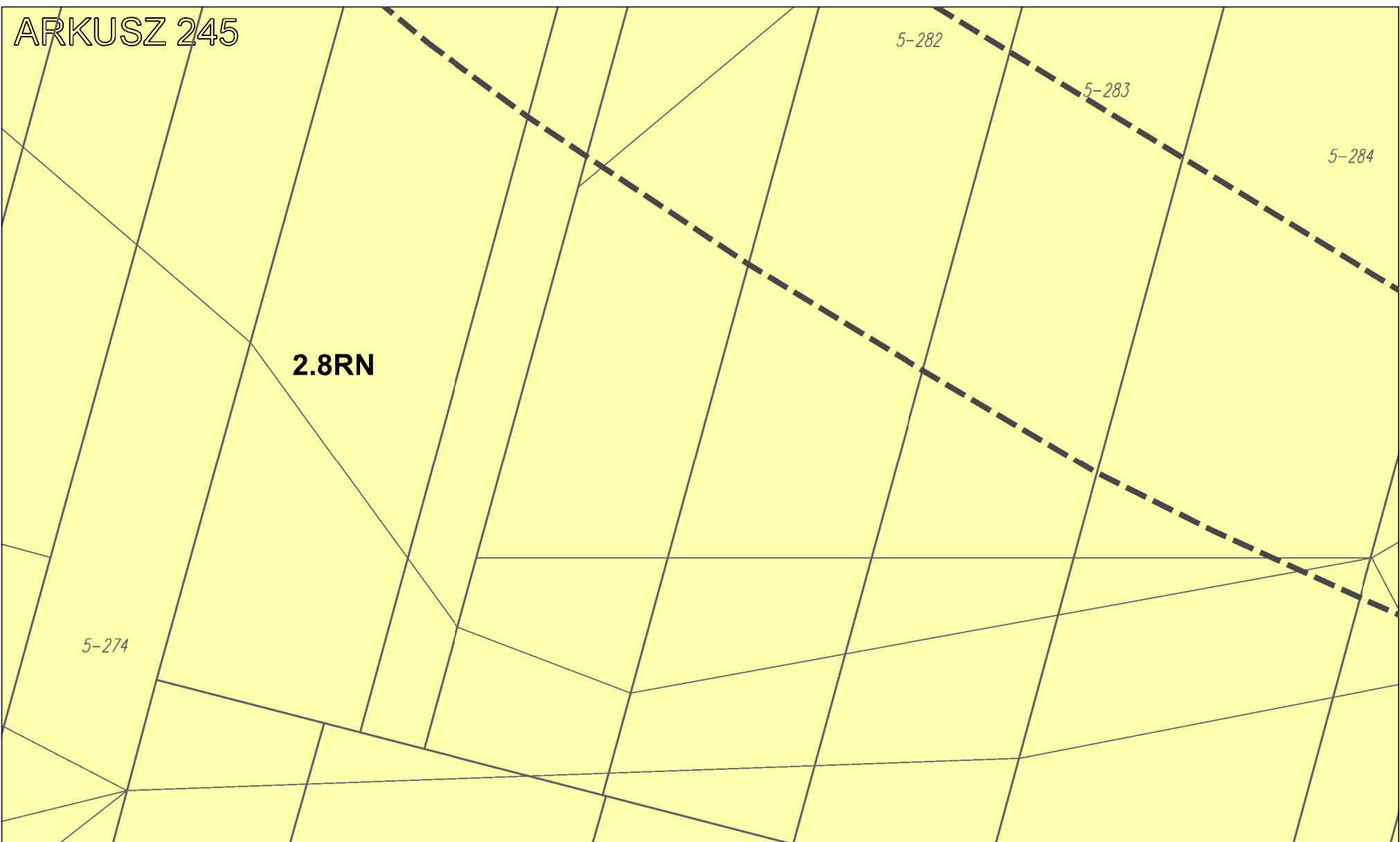
ARKUSZ 240

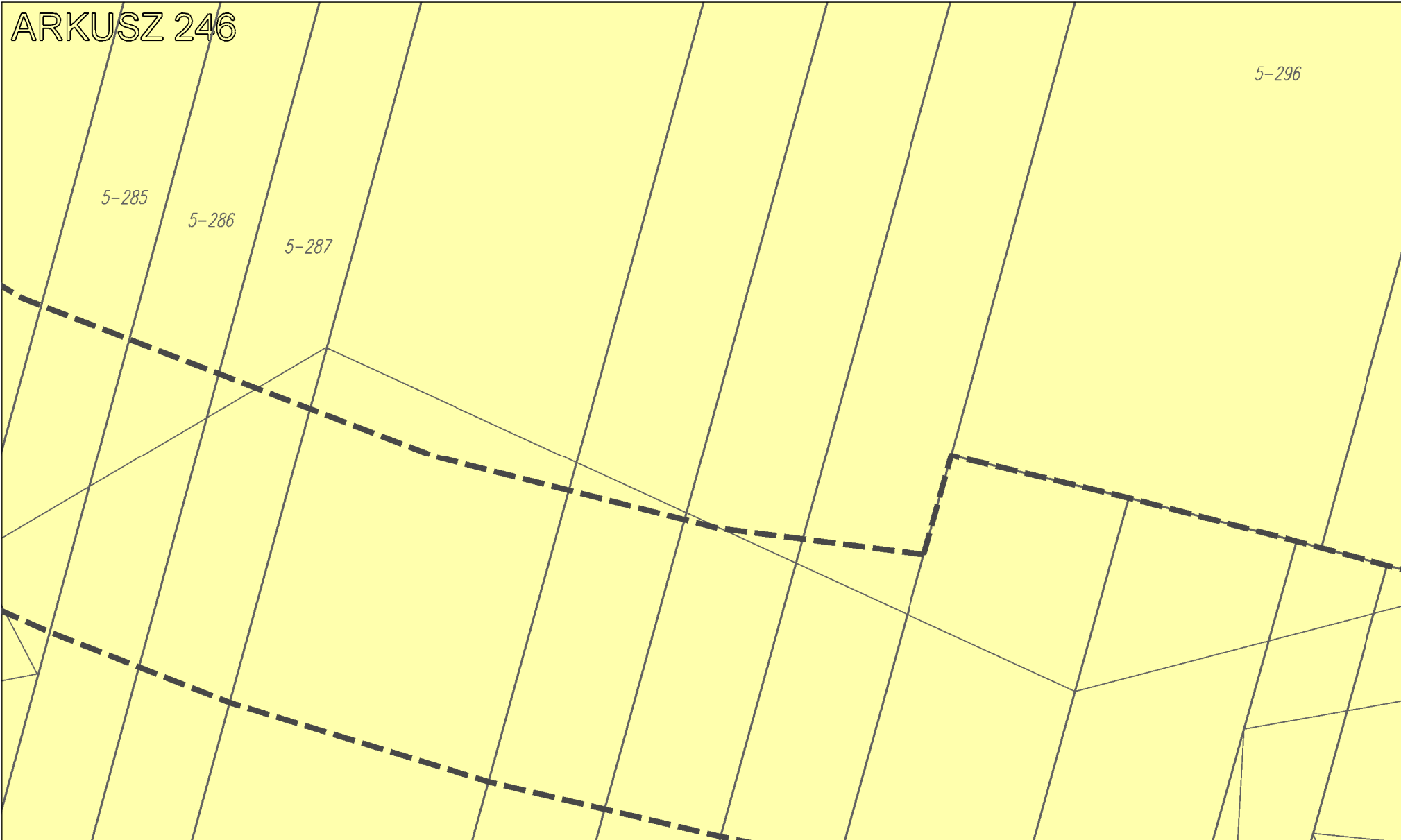
ARKUSZ 241



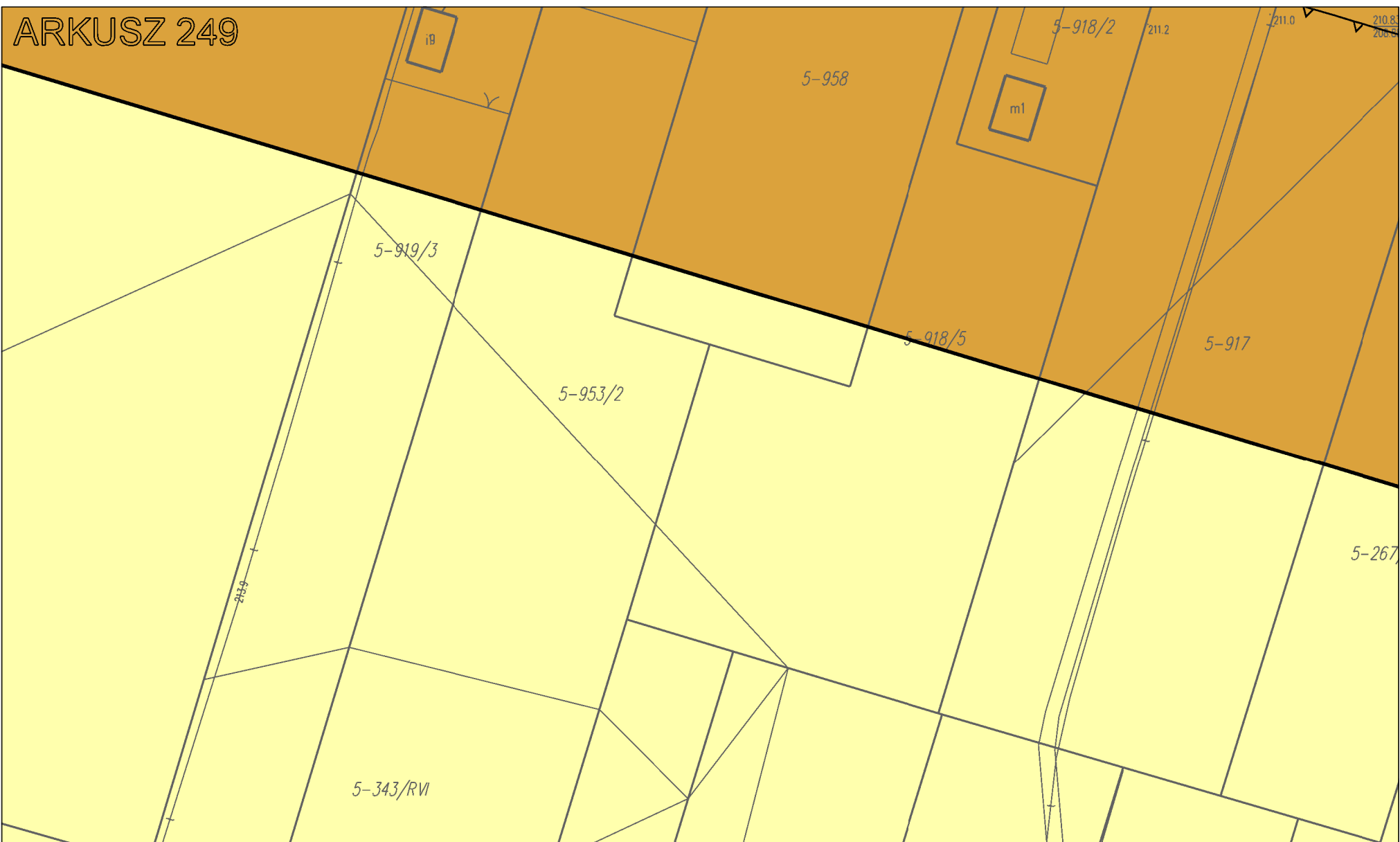












ARKUSZ 251

5-859

2.13RN

6.00

205.66

203.31

204.52

202.85

201.86

203.61

201.86

5-307/PsIII

5-309/PsIV

5-316/RIIIb

5-866/Br/PsIV

5-908

16-162/PsIV

16-258/I

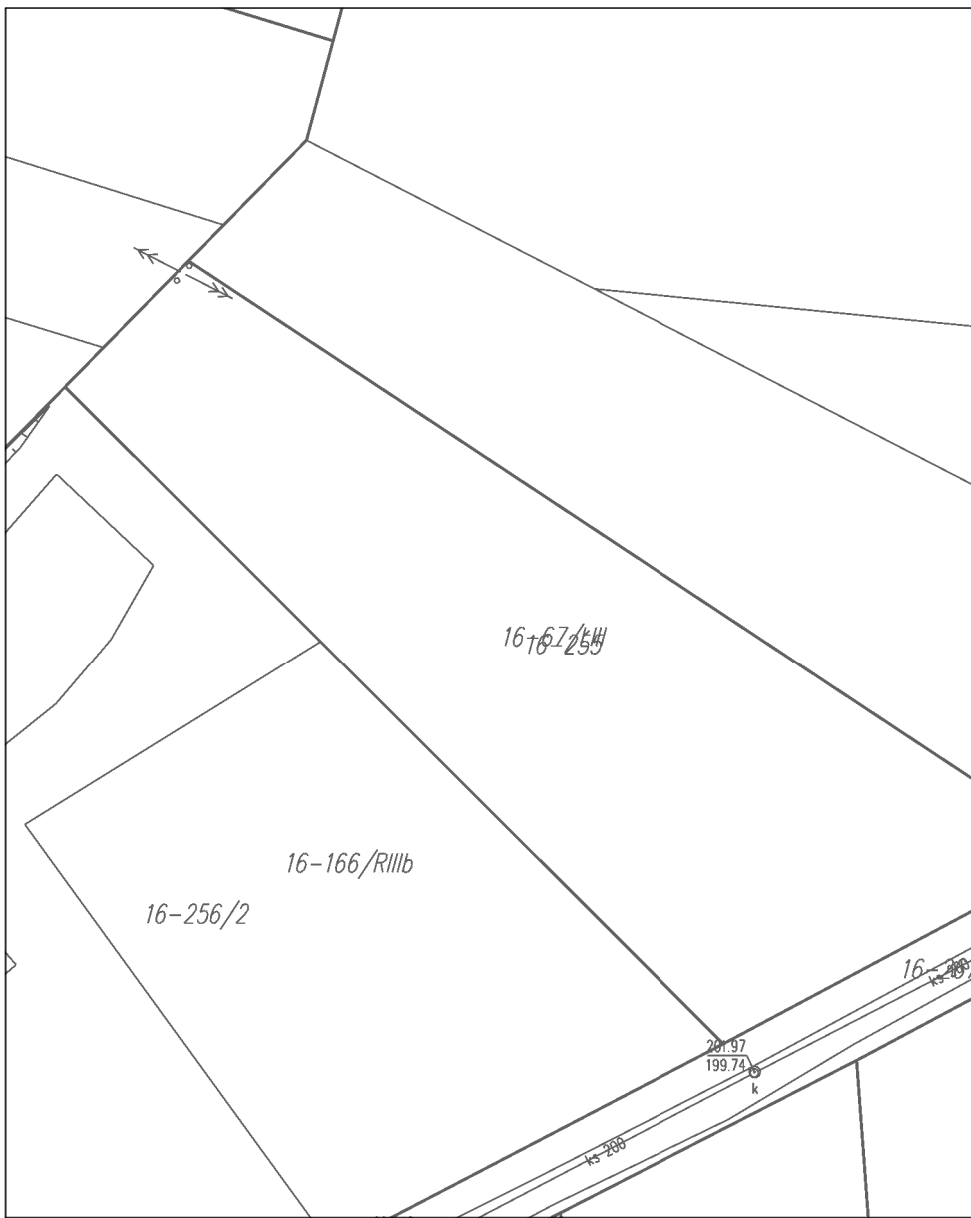
16-257

16-61/dp

203.18

201.07

Ws

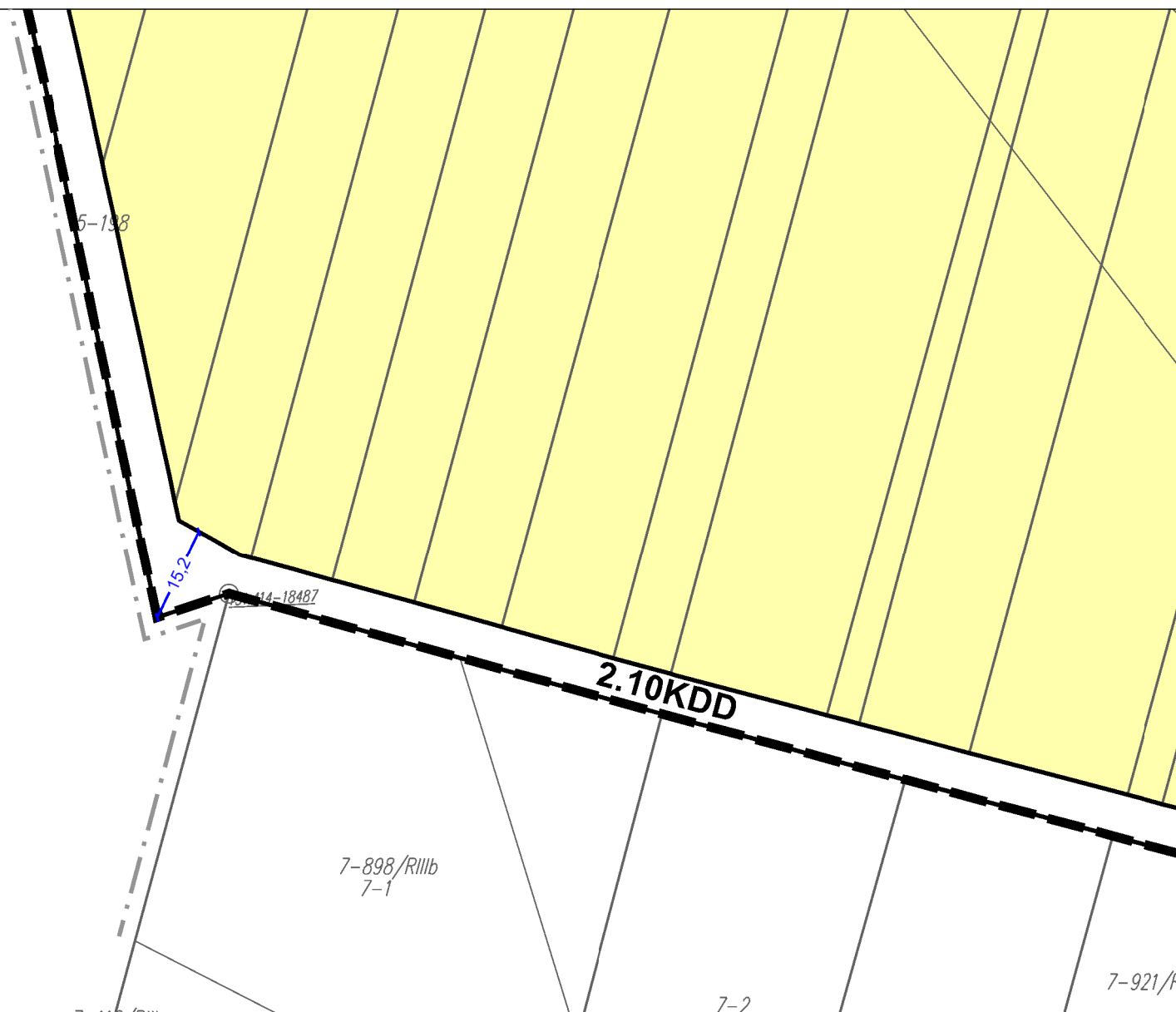


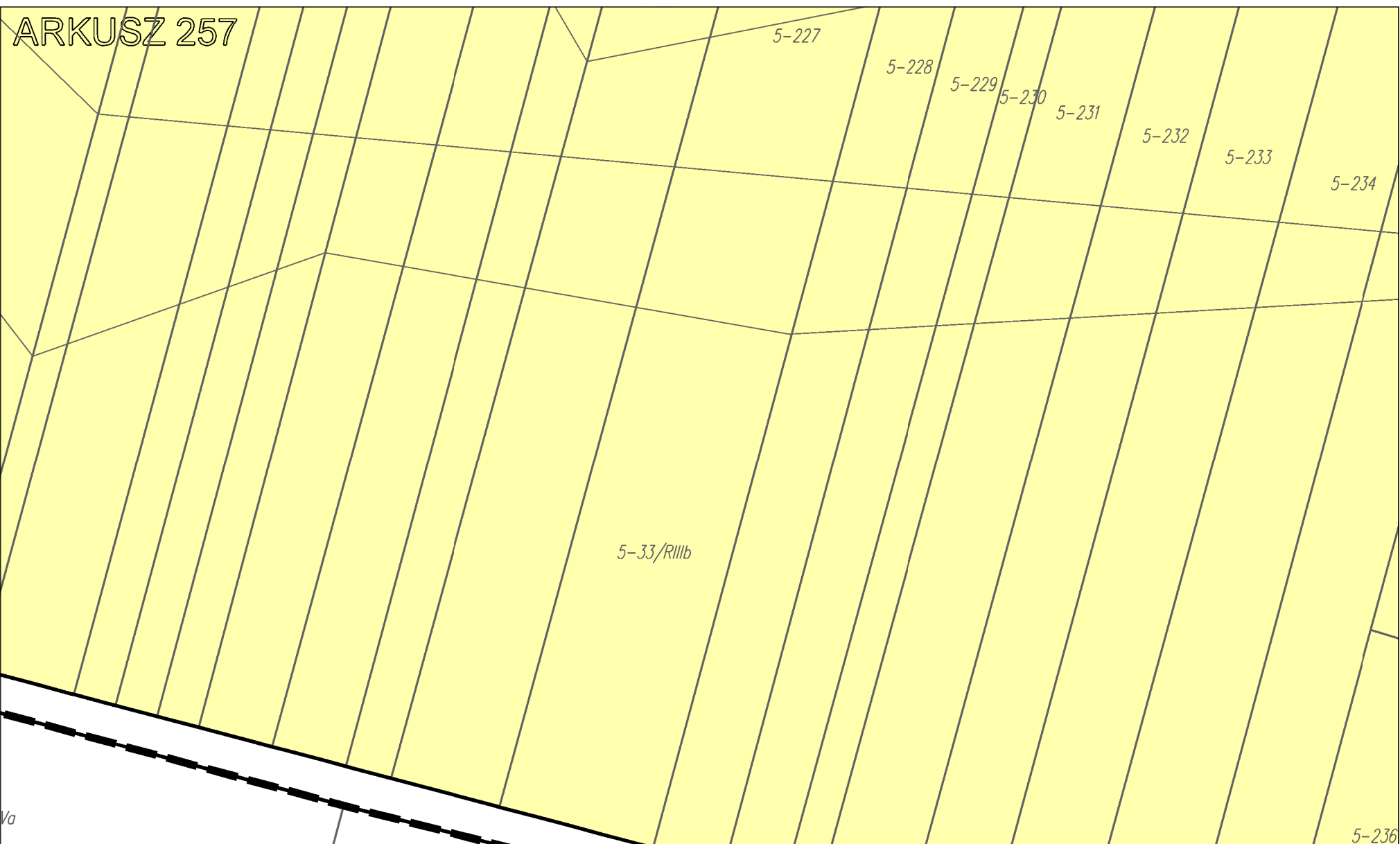
ARKUSZ 253

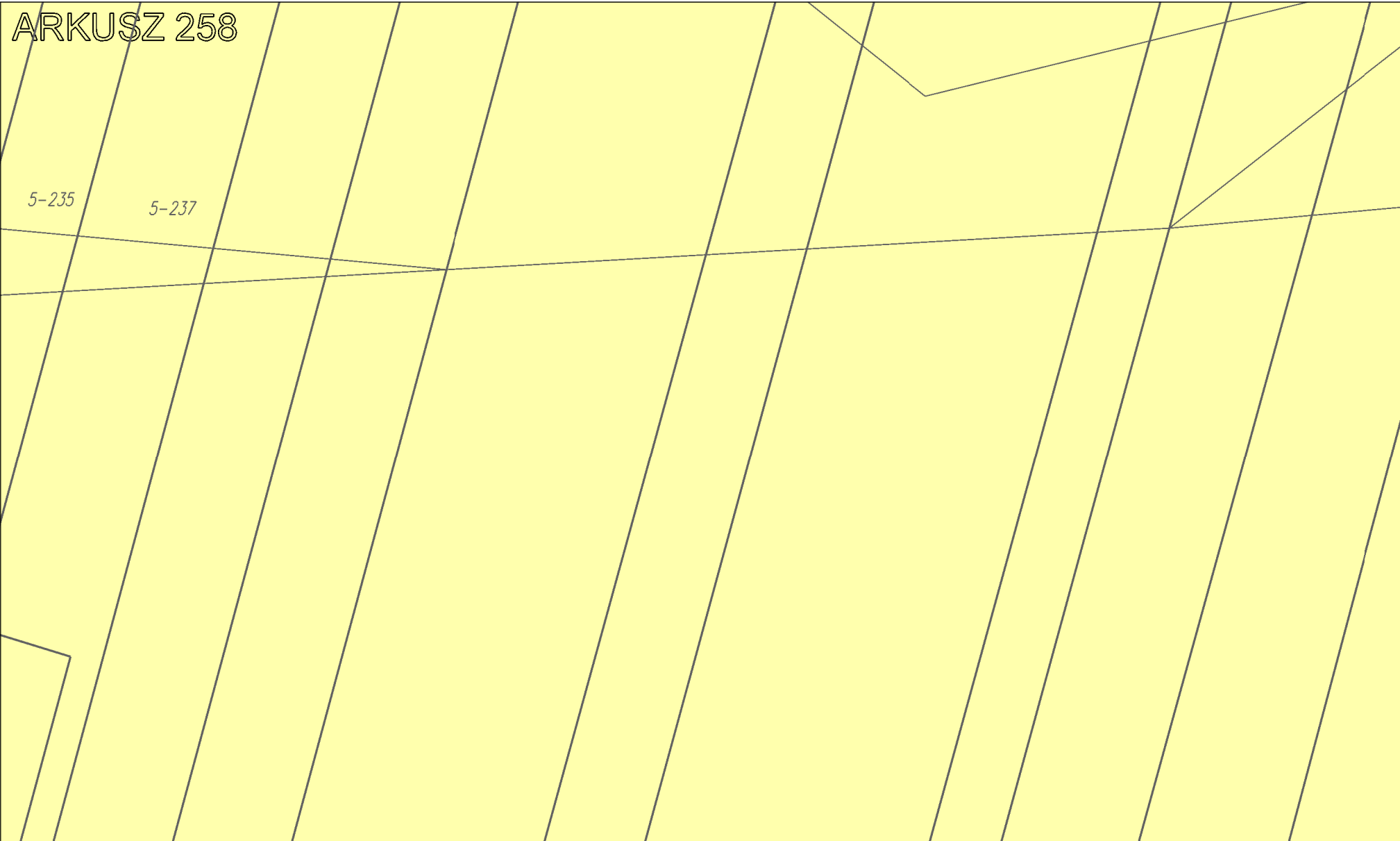
ARKUSZ 254

ARKUSZ 255

ARKUSZ 256







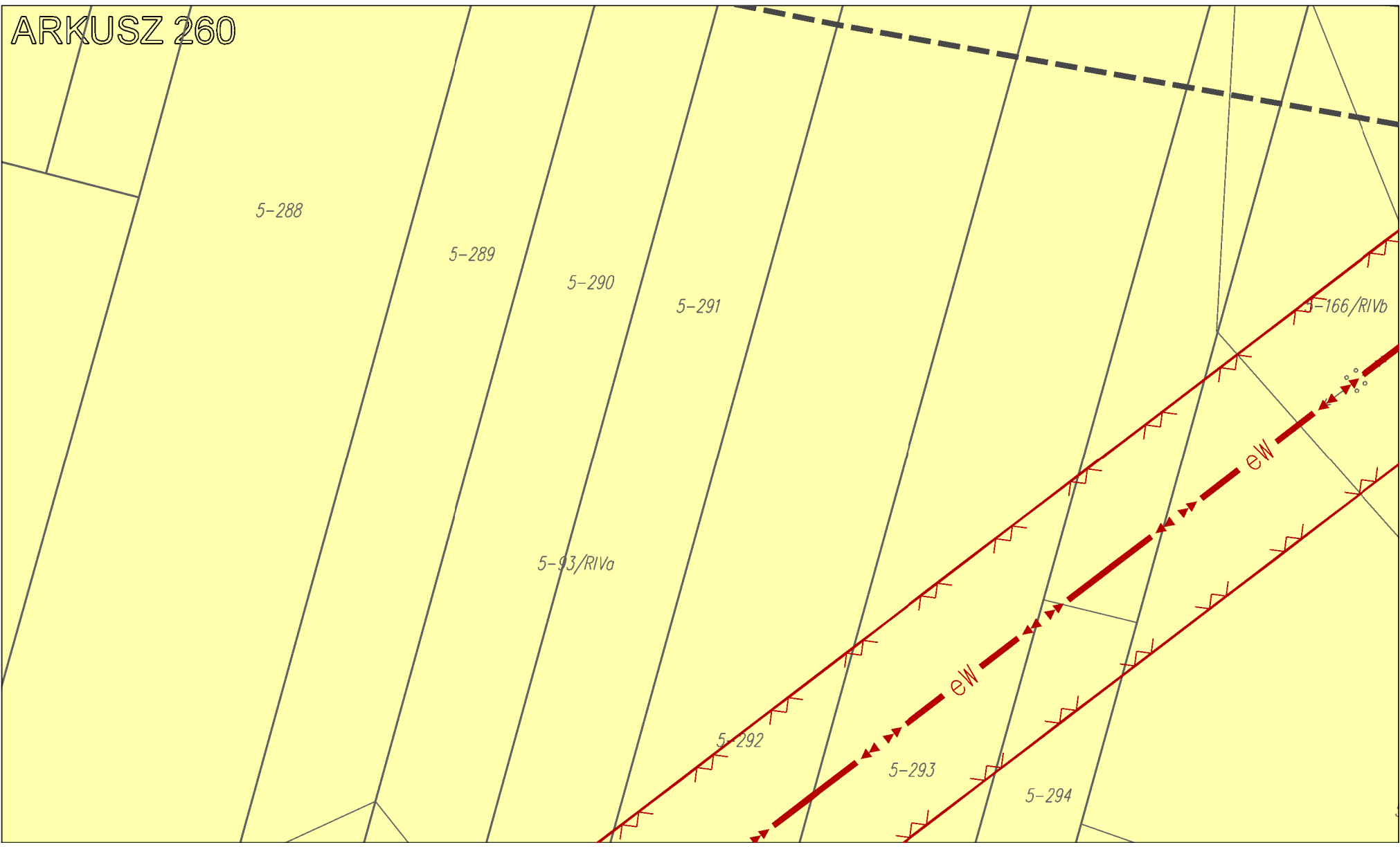
ARKUSZ 259

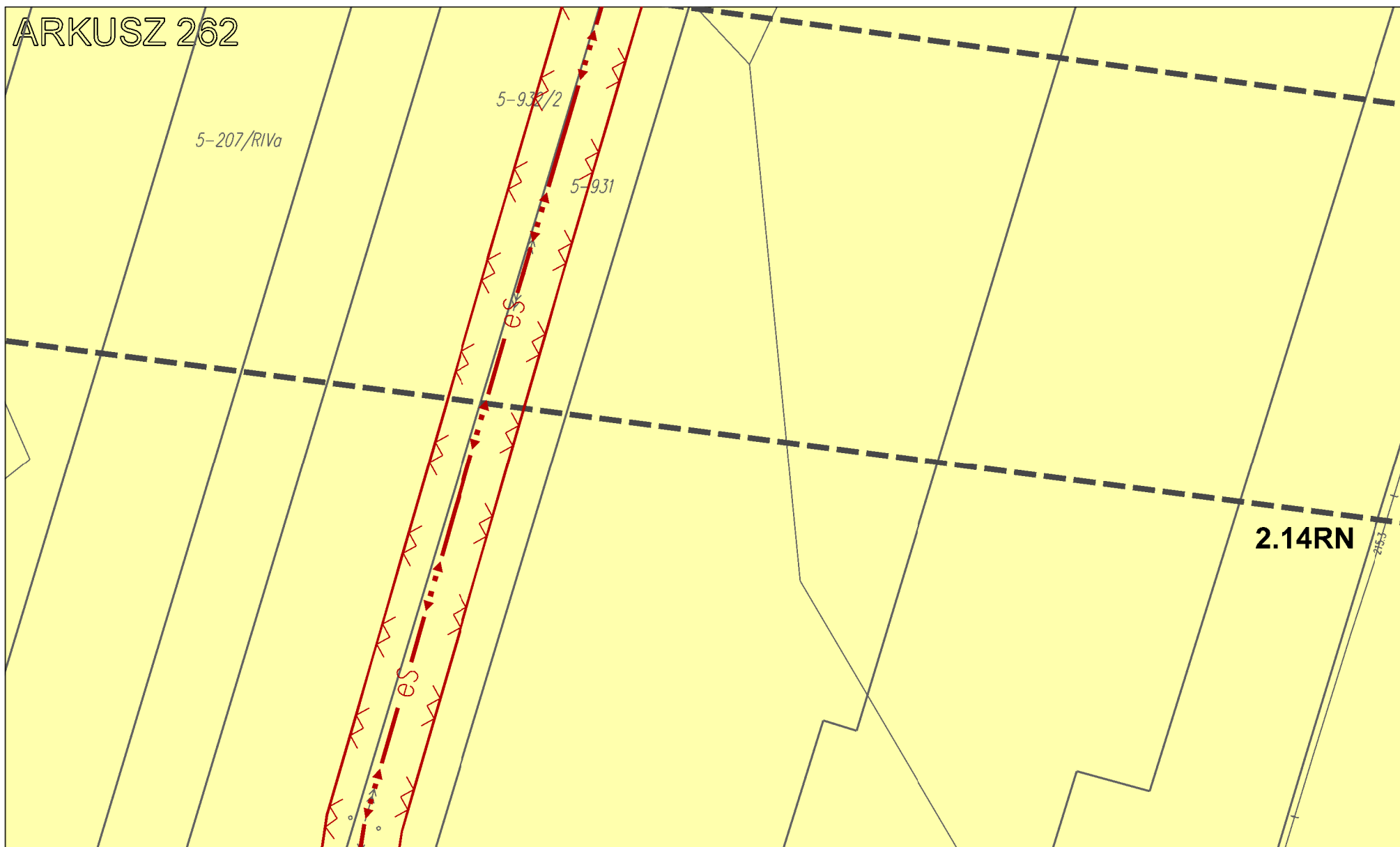
5-275

5-276

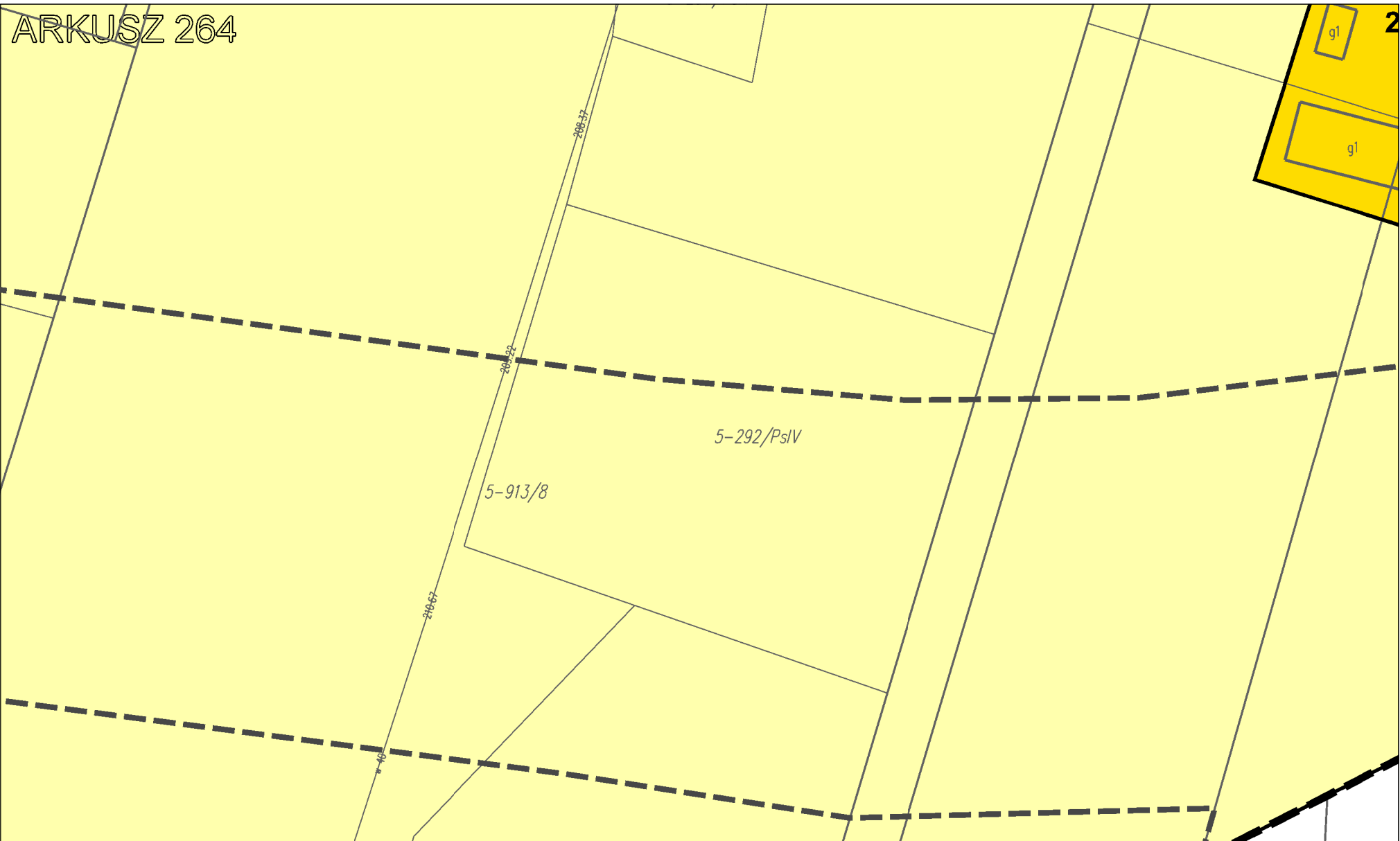
5-277

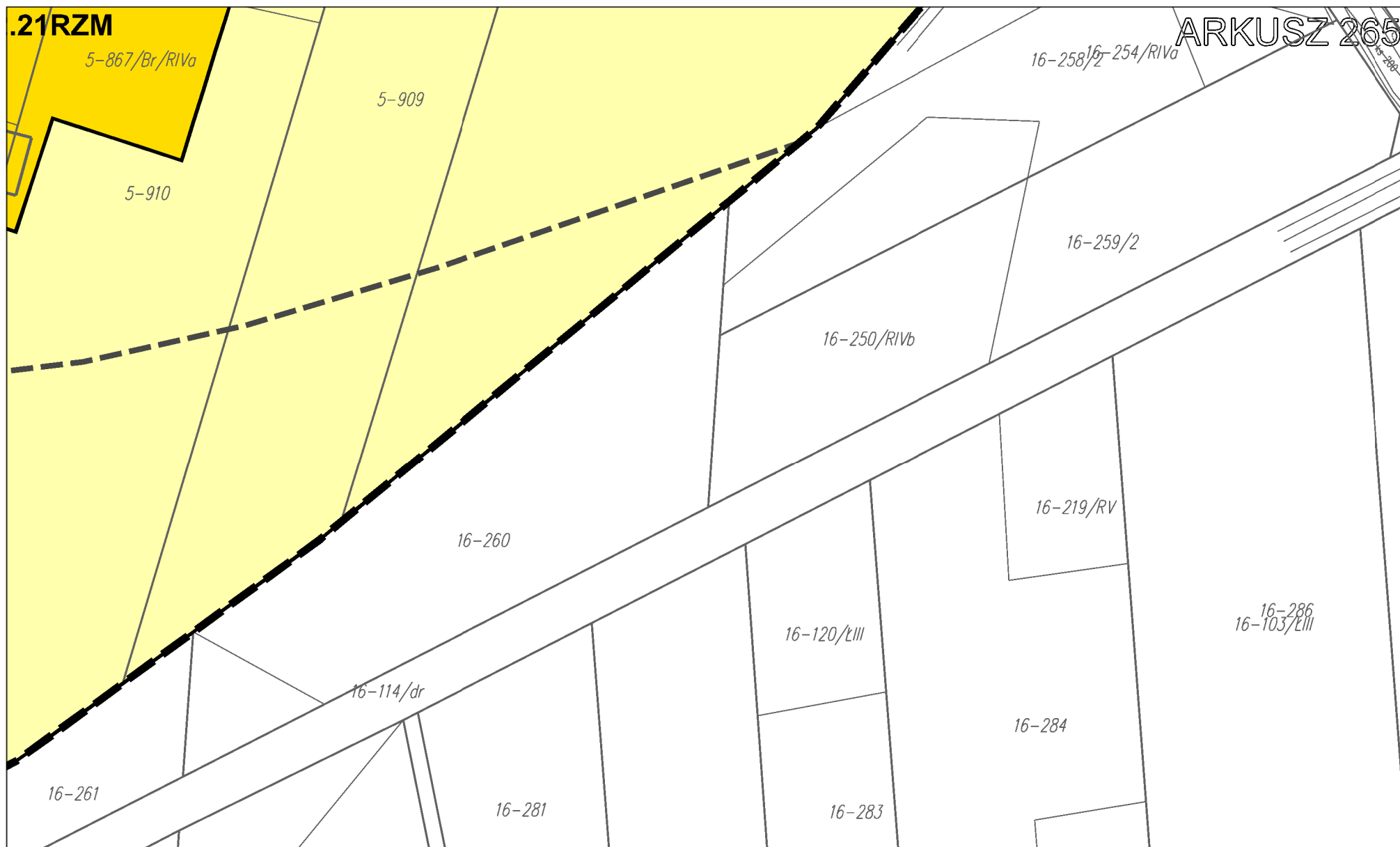
5-120/PsIII











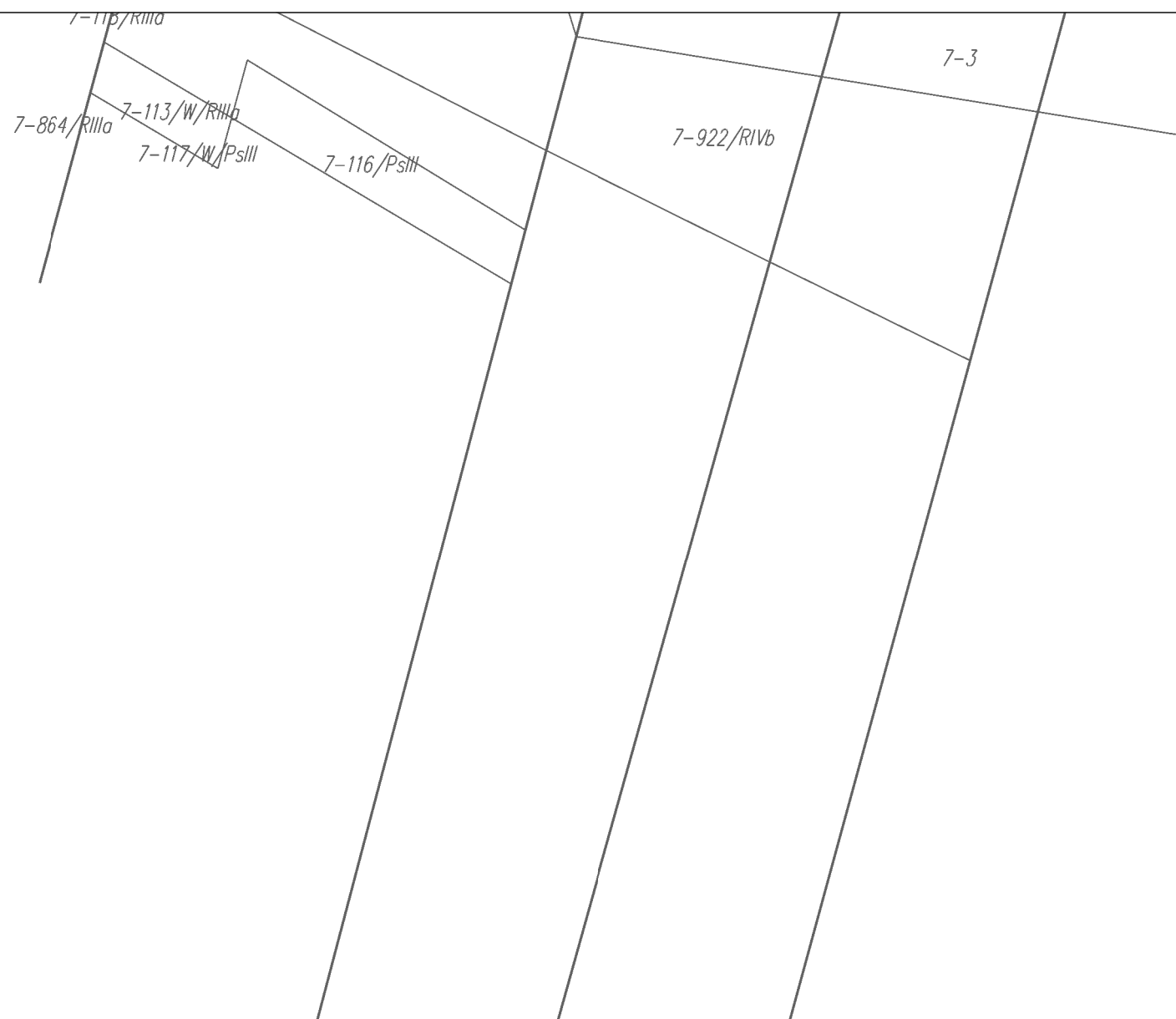


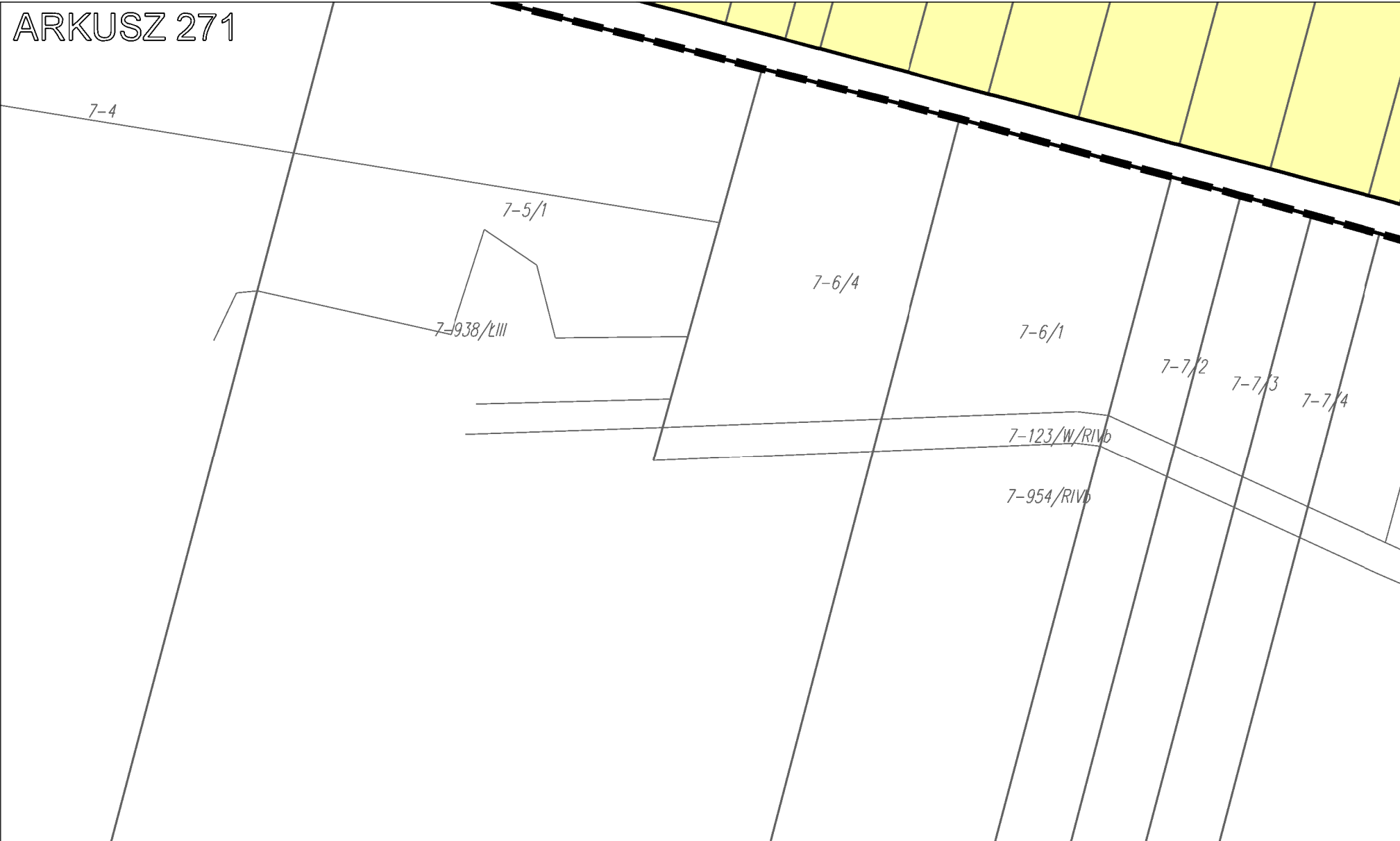
ARKUSZ 267

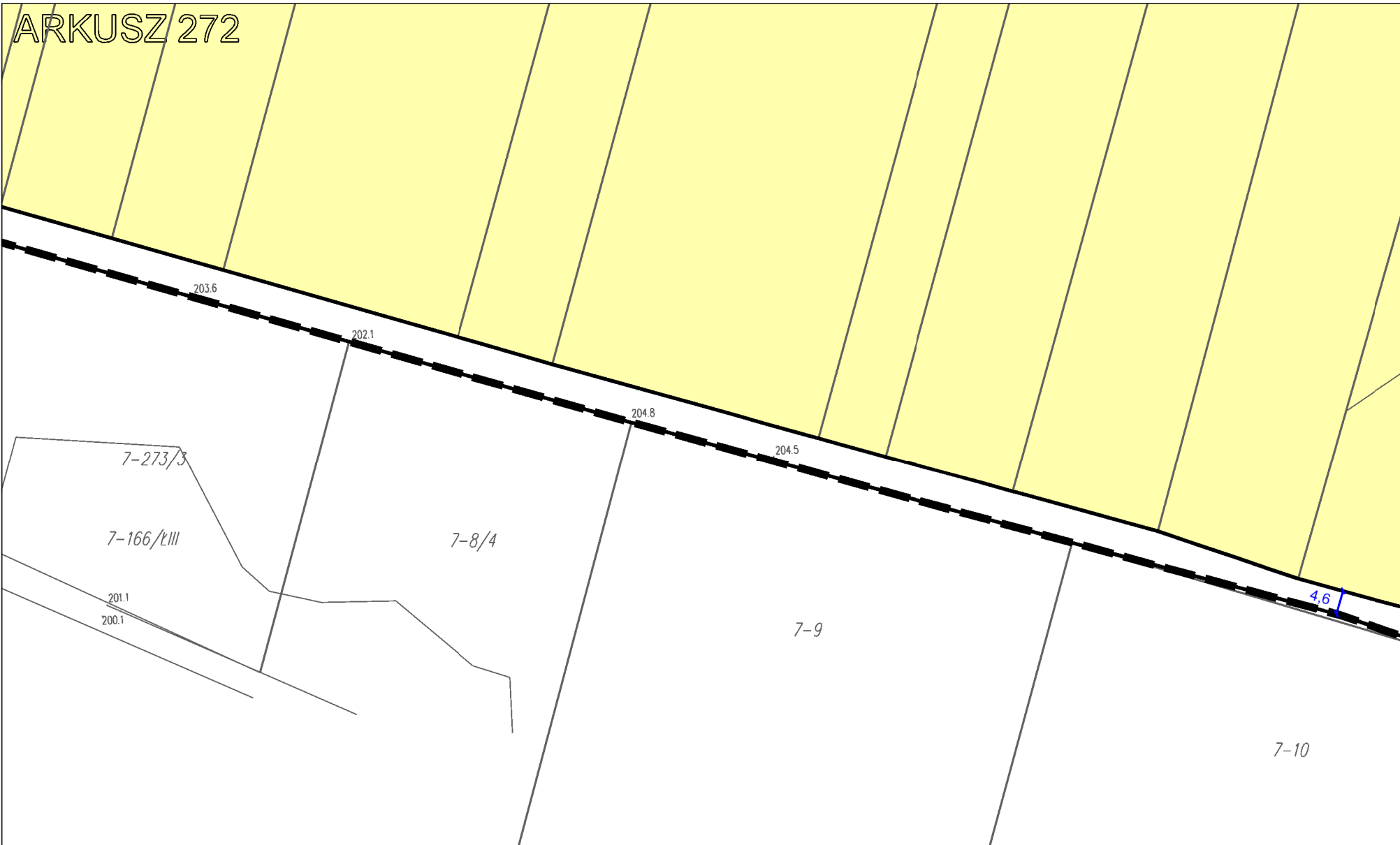
ARKUSZ 268

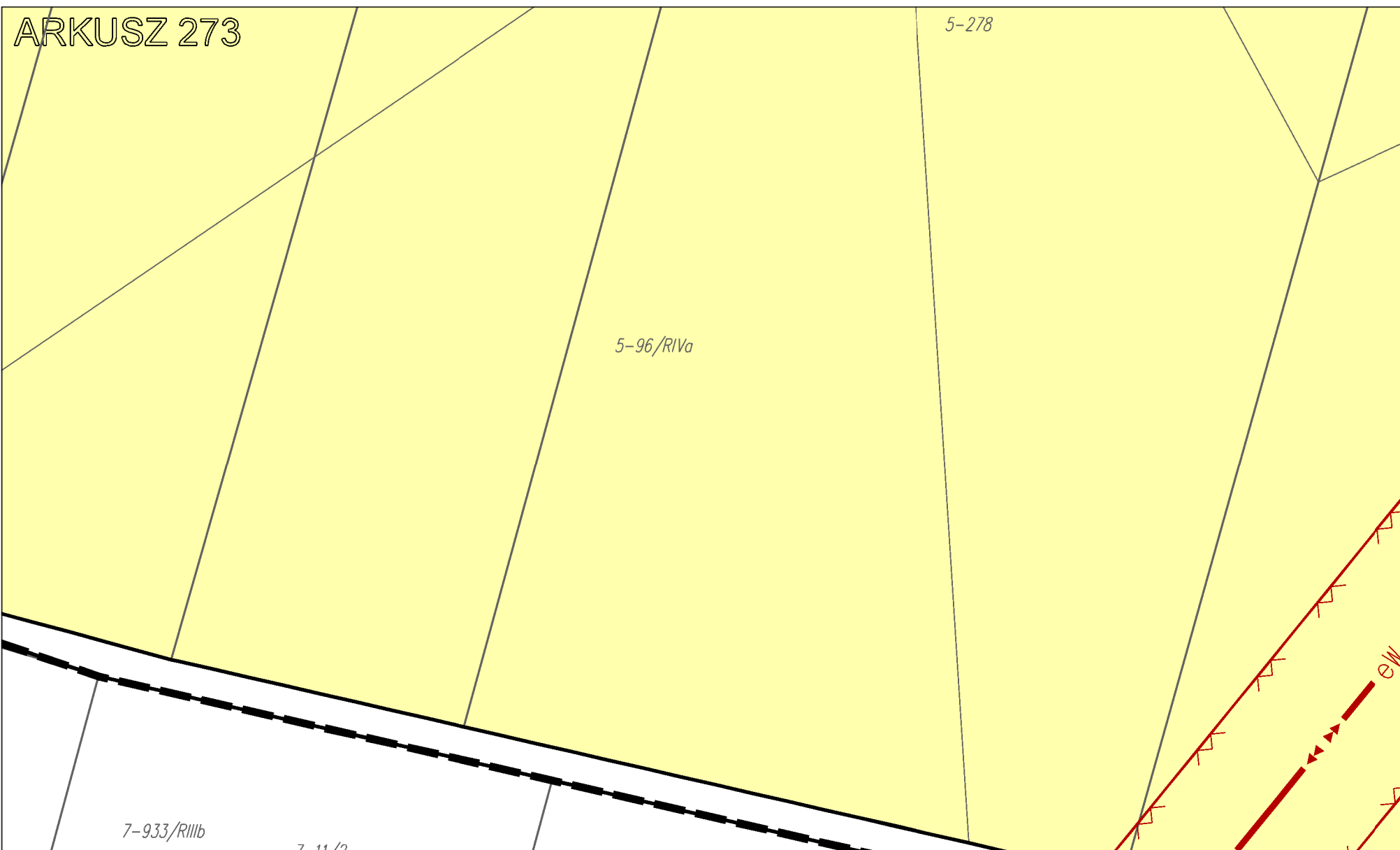
ARKUSZ 269

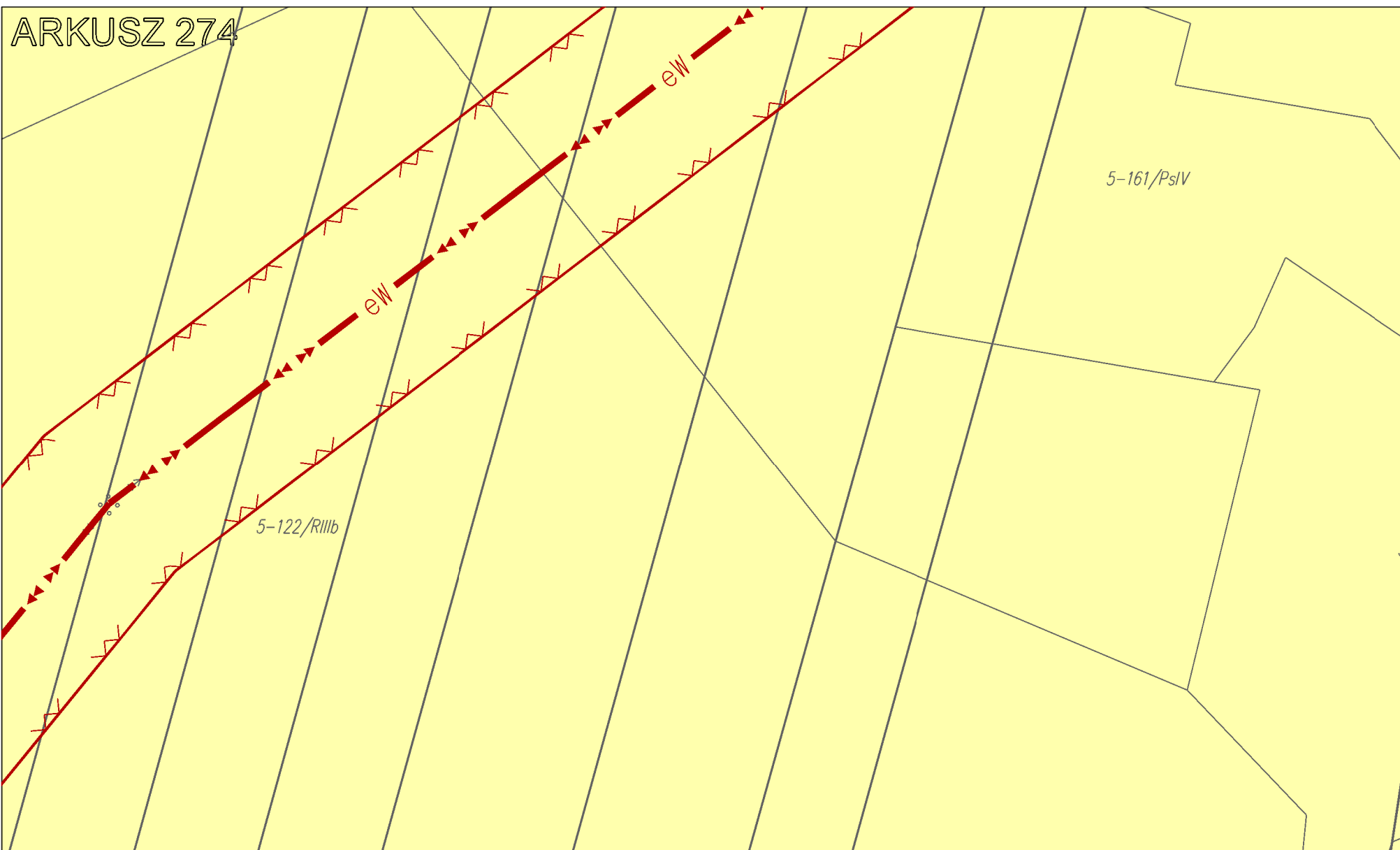
ARKUSZ 270

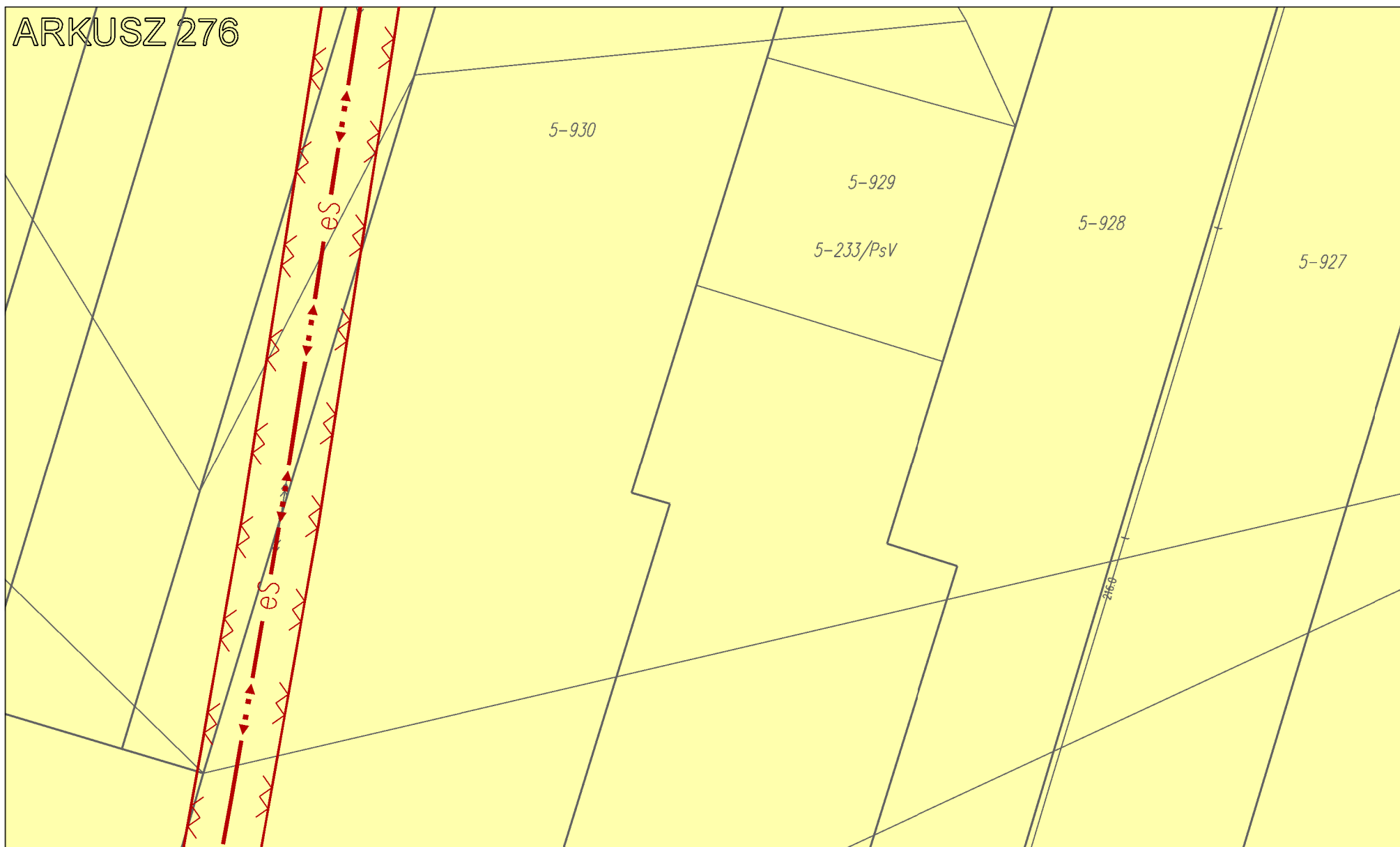


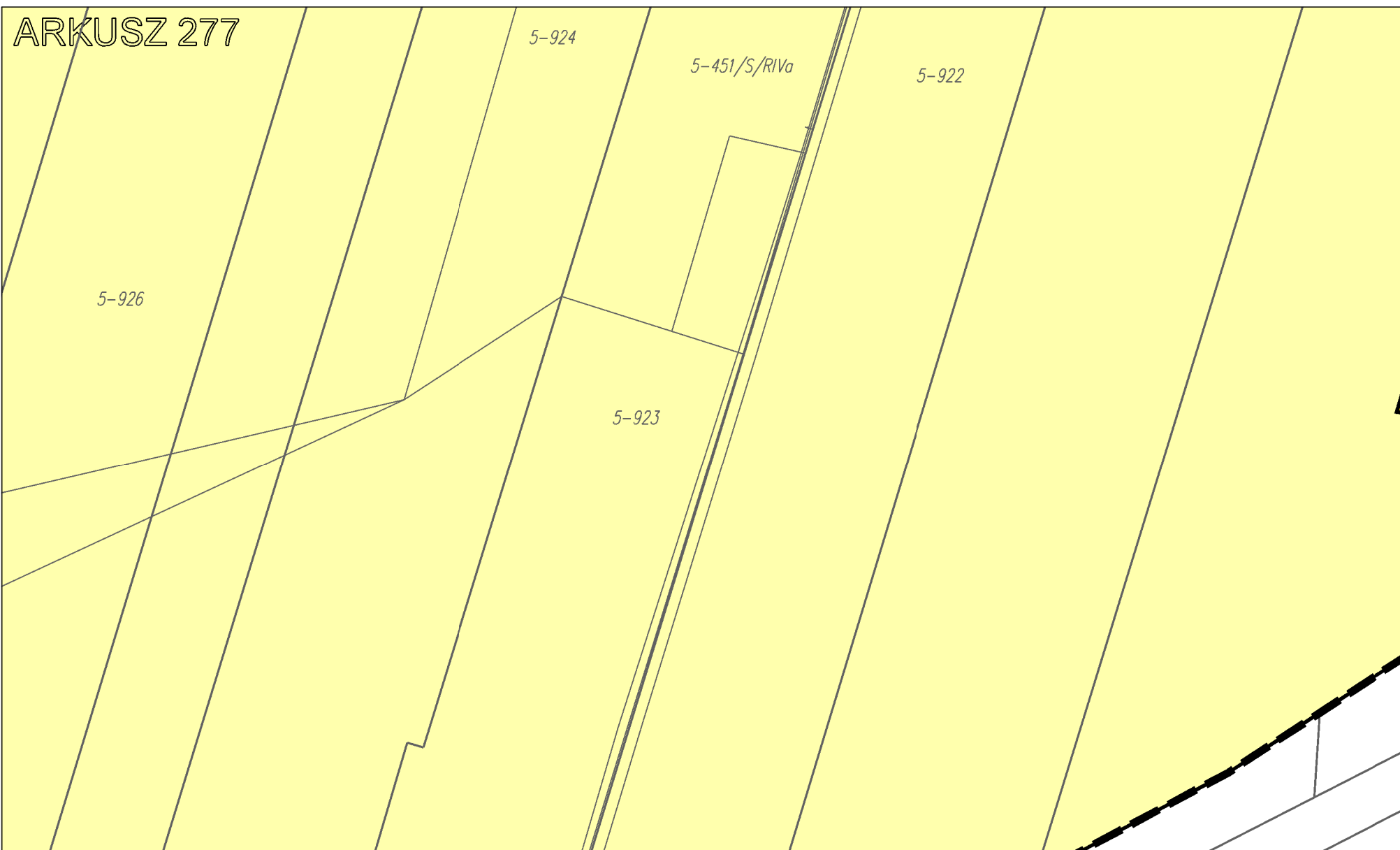


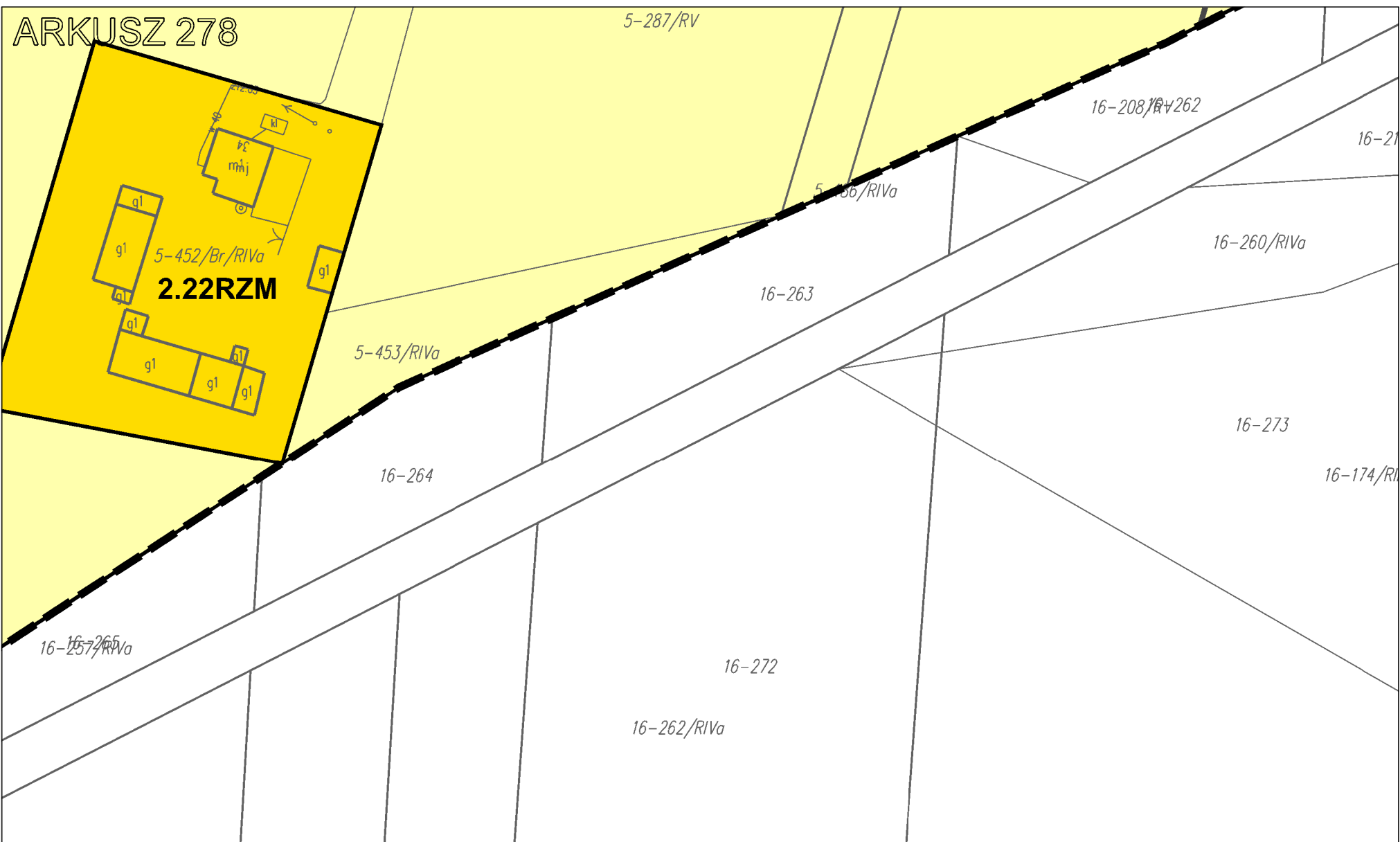


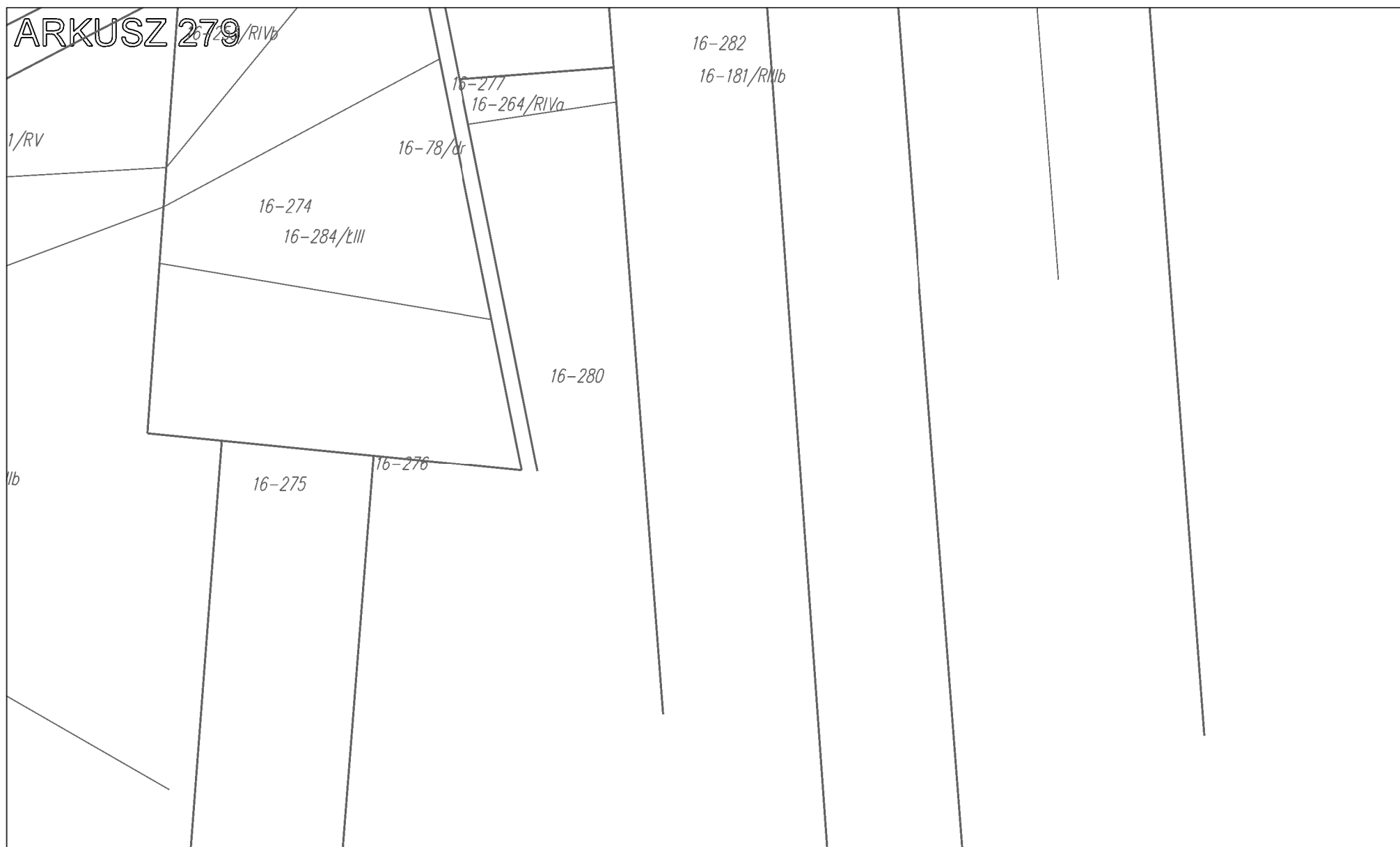












ARKUSZ 281

ARKUSZ 282

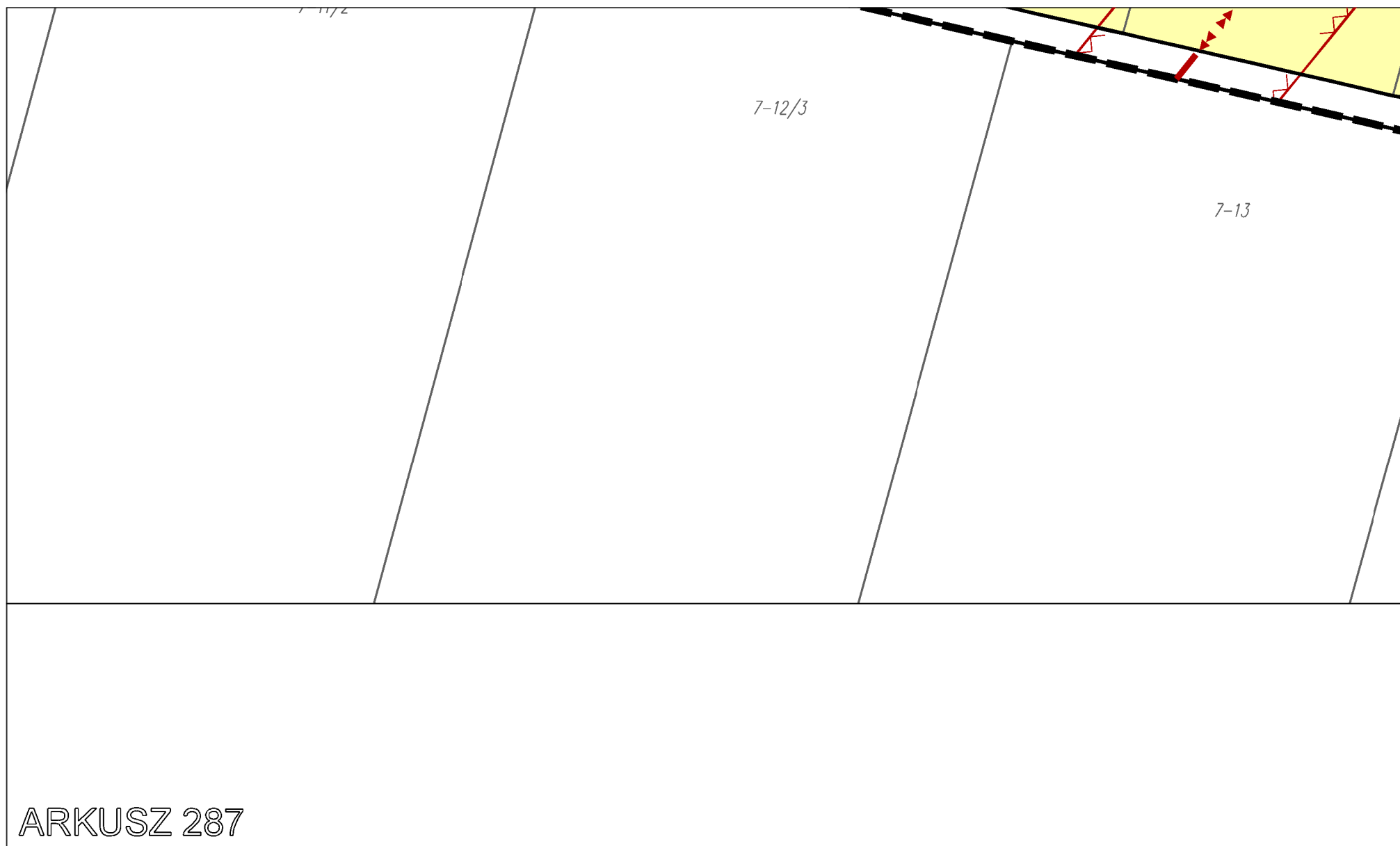
ARKUSZ 283

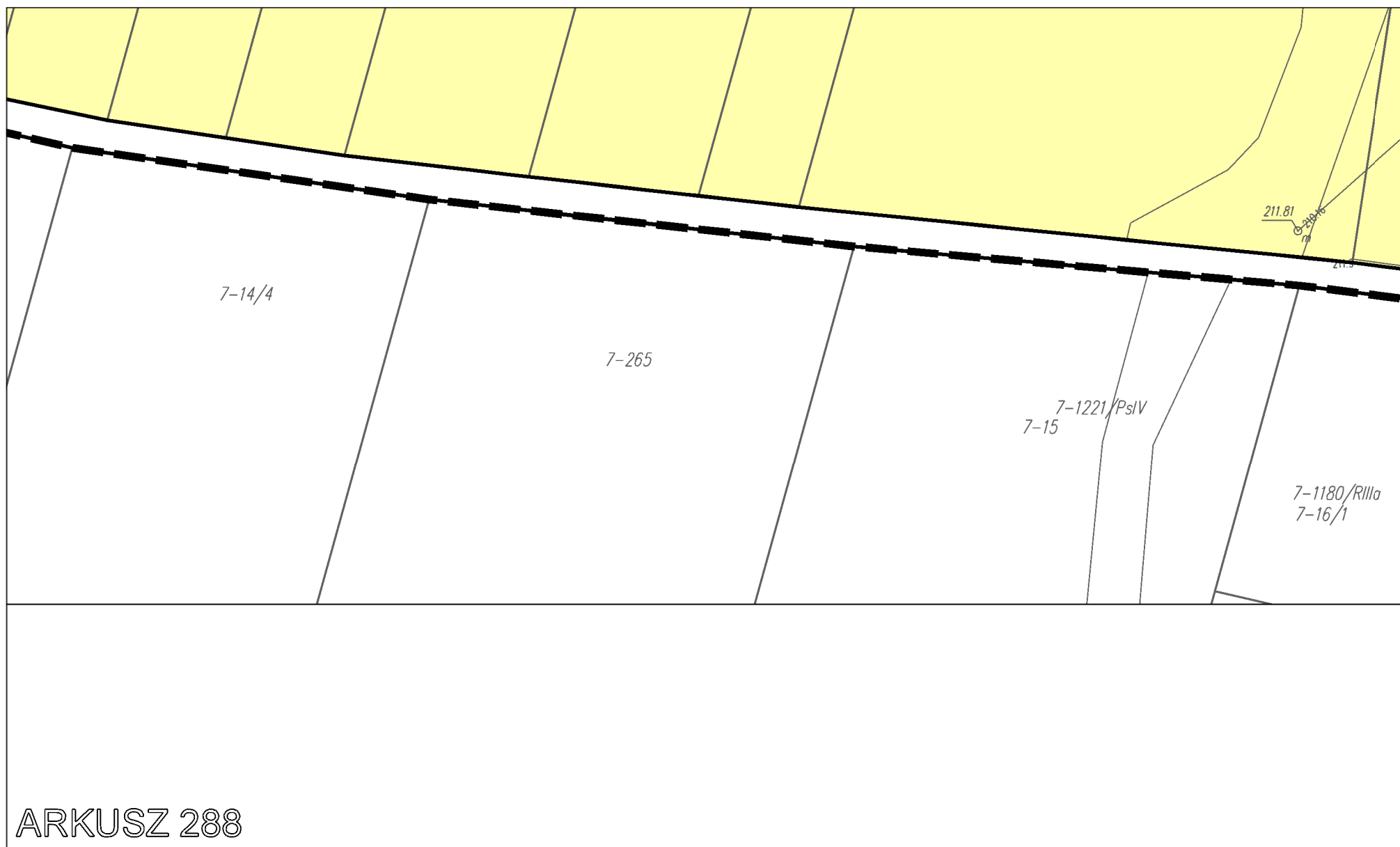


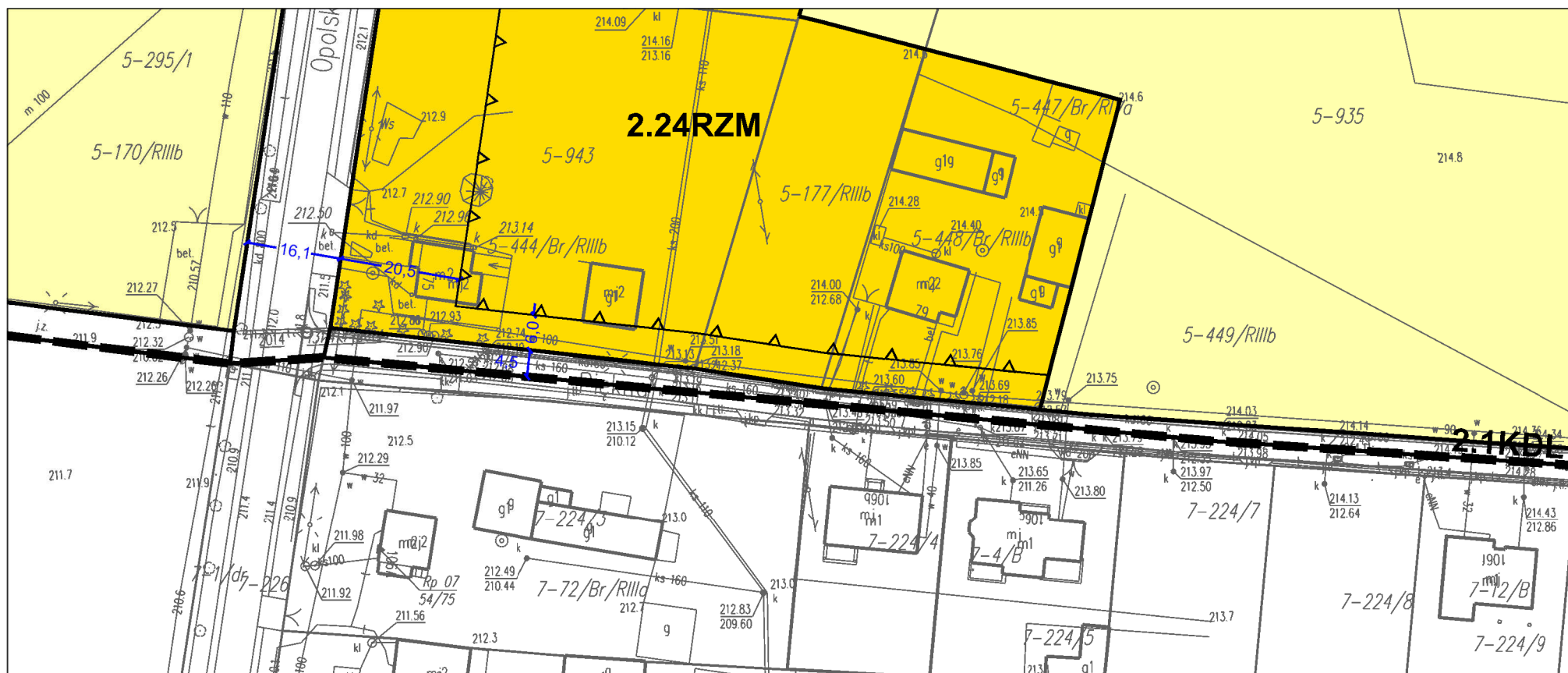




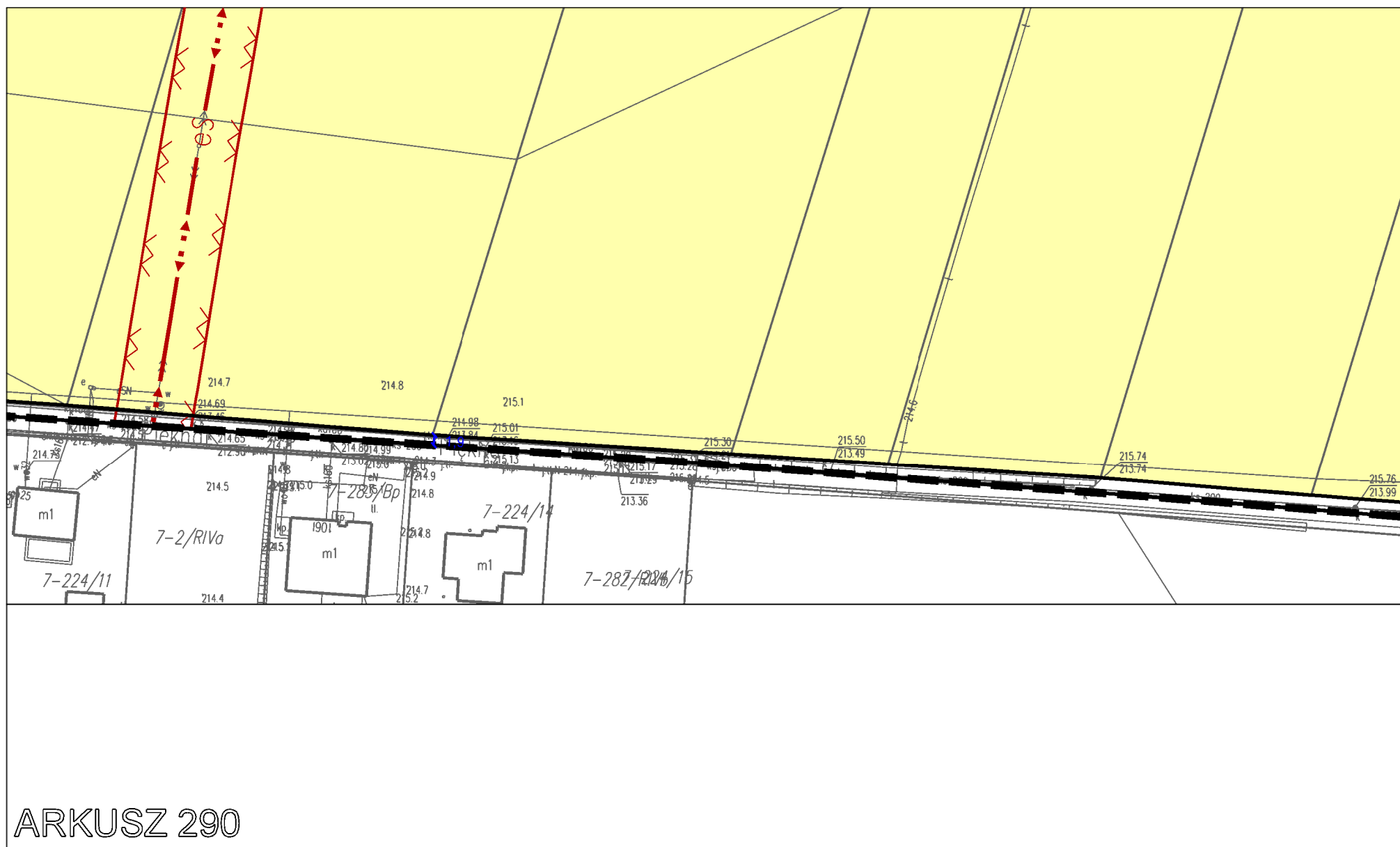
ARKUSZ 286







ARKUSZ 289





Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XXII/285/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 25 września 2025 r.



Miejsce
prze
położony

ARKUSZ 293

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu*

.....

owy plan zagospodarowania
estrzennego dla terenów
ch w obrębie Gaszyn - część B

skala
rysunku
1:1 000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/285/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 25 września 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	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
1.	28.04.2025	osoba fizyczna	dz. nr 874/3, obręb Gaszyn	X	X		X	<i>Treść uwagi: zmiana zabudowy zagrodowej na mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą</i> Część uwagi nieuwzględniona – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przewidziano w odległości do 50 m od drogi publicznej. Pozostałą część działki pozostawiono z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową. We wskazanym rejonie nie przewiduje się dopuszczania dwóch linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	7.05.2025	osoba fizyczna	dz. nr 857, obręb Gaszyn		X		X	<i>Treść uwagi: ustalenie przeznaczenia pod zabudowę</i> Uwaga nieuwzględnienia – wskazana zmiana narusza ustalenia SUiKZP
3.	8.05.2025	osoba fizyczna	dz. nr 916, obręb Gaszyn	X	X		X	<i>Treść uwagi: zwiększenie głębokości terenu z 50 m do 95 m od drogi. Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy na 0,5</i> Część uwagi nieuwzględniona – głębokość terenu oraz wskaźnik intensywności zabudowy

								przyjęto analogicznie do sąsiednich działek położonych w ramach terenu 2.16MNW
4.	15.07.2025	osoba fizyczna	dz. nr 857, obręb Gaszyn		X		X	<i>Treść uwagi: ustalenie przeznaczenia pod zabudowę</i> Uwaga nieuwzględnienia jako bezprzedmiotowo – działka wskazana w uwadze nie była objęta ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu
5.	13.08.2025	osoba fizyczna	dz. nr 810, 811, obręb Gaszyn		X		X	<i>Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenów z dróg publicznych na drogi prywatne</i> Uwaga nieuwzględnienia jako bezprzedmiotowo – działki wskazane w uwadze nie są objęte ustaleniami projektu mpzp dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część B
6.	18.08.2025	osoba fizyczna	dz. nr 371, 373/1, obręb Gaszyn		X		X	<i>Treść uwagi: przesunięcie granicy terenu 2.25RZM o ok. 70 m w kierunku południowym oraz uzupełnienie ustaleń dla terenu 2.25RZM o przeznaczenie uzupełniające w zakresie działalności produkcyjnej i magazynowej.</i> W zakresie przesunięcia granicy terenu uwaga nieuwzględnienia jako bezprzedmiotowo – część działki wskazana w uwadze nie była objęta ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego uwaga niemożliwa do uwzględnienia – wskazana zmiana narusza ustalenia SUIKZP

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/285/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 25 września 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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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 XXII/285/25

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 25 września 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 2025 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr XXII/285/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część B

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 B o powierzchni ok. 473,37 ha.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu nr XXIV/154/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. w sprawie: zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, stacji paliw płynnych, rolnictwa z zakazem zabudowy, łąk i pastwisk, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych, lasów oraz zieleni urządzonej.

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 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 urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń 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 projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji)”* - str. 132.

Zmiana planu została opracowana 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 . 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w 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 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 konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gruntów.

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

W projekcie planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie ochrony 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, położone w południowej części obręby, wzdłuż planowanej obwodnicy Wielunia, w

istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usługowej (stacji paliw płynnych) oraz tereny otwarte (rolne i lasy), 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 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 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 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 31 marca 2025 r. do 22 kwietnia 2025 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag do projektu planu.

W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie, w tym projekt planu został poddany ponownej ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 11 lipca 2025 r. do 4 sierpnia 2025 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi do 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 uzbrowienie 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 zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak 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 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 i projektowany układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

Obszar opracowania położony jest w granicach i 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 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 zredukować będzie liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub o ustalenie lokalizacji inwestycji publicznego*”. 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 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 adiacenckiej 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 B, 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 B.