

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA BUDYNKÓW
OŚWIATY I KULTURY PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO, PIŁSUDSKIEGO, SZKOLNEJ,
NADODRZAŃSKIEJ I 3 MAJA W WIELUNIU**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 r. uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy
z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Daria Zdulska
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, październik 2025 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Szkolnej, Nadodrzańskiej i 3 Maja w Wieluniu

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w nawiązaniu do uchwały Nr XVII/226/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Szkolnej, Nadodrzańskiej i 3 Maja w Wieluniu, uchwala się co następuje

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Szkolnej, Nadodrzańskiej i 3 Maja w Wieluniu, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§2. 1. Plan obejmuje obszar położony w Wieluniu, na który składają się ponumerowane kolejno fragmenty położone w rejonach:

- 1) ulic: Wojska Polskiego – Młodzieżowa (nr 1);
- 2) ulic: Szkolna – Śląska- Piłsudskiego (nr 2);
- 3) ulic: Nadodrzańska – Częstochowska (nr 3);
- 4) ul. 3-go Maja (nr 4).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust.2 pkt 1.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia umożliwiające rozwój placówek oświatowych i kultury usytuowanych w obszarze objętym planem zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi .

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 4, których lokalizację w Wieluniu przedstawiono na wyrzysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu, o którym mowa w pkt 18;
- 4) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, agresywnie działające w otaczającej przestrzeni;
- 6) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń (paneli) fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne oraz ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon,

schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 22) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 23) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.
- 24) **wskaźnikach dotyczących zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć definicje nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) tj. odnoszące się do działki budowlanej;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

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

2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny różnym podstawowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§6. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 2) tereny usług edukacji oznaczone symbolem **UE**;
- 3) teren usług edukacji lub teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem **UE-UK**.

2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 4 oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §11 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolami: U, UE i UE-UK.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoże ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami: 1U, 1UE, 2UE, 3UE i 4UE położone są w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Miejskie”, kod jednostki krajobrazowej 10-341.21-14, dla których w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;
- 3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE obowiązku ekstensywnego zagospodarowania (z dużym udziałem zieleni) fragmentu położonego w strefie den dolinnych – lokalnym korytarzu ekologicznym;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolami: 1UE, 2UE, 3UE, 4UE, 1UE-UK jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wciągnięty do gminnej ewidencji zabytków stanowi Zespół Szkolny przy ul. Śląskiej 23: budynek datowany na ok. 1910 rok, aula datowana na 1932 rok;
- 3) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2, będącym charakterystycznym elementem historycznej zabudowy, poprzez sformułowania wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UE zawartych w Rozdziale 3 §17 ust. 2 pkt 5.

§10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;

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

- 1) wyznaczona na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowych budynków oraz w odniesieniu do rozbudowy istniejących budynków;
- 2) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 4) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - b) parametry zabudowy;
- 5) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych na poszczególnych terenach dla nowo projektowanych budynków lub rozbudowy istniejących budynków ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) szkoły – 4 stanowiska na 100 uczniów na zmianę,
 - b) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej
 - c) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - d) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych
 - f) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 15 stanowisk na 100 miejsc użytkowych,
- 6) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 5 lit. od a do e obowiązuje wyznaczenie minimum 4% miejsc, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;

- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych;
- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się.

§12. Ustala się następujące szczegółowe zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzania scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności (komunalna, pojedyncze nieruchomości) oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

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

§14. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
 - a) układ uliczno-drogowy, w tym
 - ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;
- 2) dla wszystkich wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do dróg krajowych: nr 43 – ul. Częstochowskiej, Piłsudskiego i nr 45 – ul. Śląskiej do czasu realizacji ich obwodnic:
 - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tych dróg dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
 - b) obowiązuje ograniczenie do niezbędnego minimum obsługi komunikacyjnej istniejących działek z tych dróg,

- c) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodą** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz poprzez infiltrację do gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu odpadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się podłączenie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wnetrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenie w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia połączoną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

- b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: nakaz gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się niezagospodarowane fragmenty obszaru w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się, z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem ustalonym w terenie oznaczonym symbolem 1UE-UK.

§18. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:** w obszarze objętym planem tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolami: 1UE, 2UE, 3UE, 4UE, na których zlokalizowane są publiczne szkoły,
- 2) teren usług edukacji lub teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 1UE-UK, na którym zlokalizowana jest publiczna placówka kultury.

§19. Nie ustala się **stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: ze względu na rodzaj własności (komunalna, Skarb Państwa) i charakter zagospodarowania, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1UE, 2UE, 3UE, 4UE, 1UE-UK nie określa się stawki procentowej.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych wraz elementami towarzyszącymi, tj. np: miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej, stacja ładowania pojazdów elektrycznych,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%,
 - f) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenami oznaczonymi symbolami: 2UE i 3UE w zakresie komunikacji wewnętrznej i zapewnienia miejsc postojowych,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 pkt 5,6,7 z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 lit. f;
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, bez możliwości powiększania kubatury,
 - c) w działalności remontowej istniejącego budynku usługowego mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
 - d) obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - f) kąt pochylenia połaci dachowych: 0° – 20°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych;
- 3) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejącej placówki oświatowej tj. np. zaplecze administracyjno-socjalne, magazyny, wiaty, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, drogi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie itp.
 - funkcję zamieszkania zbiorowego,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej, stację ładowania pojazdów elektrycznych
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) dla fragmentu terenu położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych obowiązuje ekstensywne zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz zieleni, których łączna powierzchnia winna wynosić minimum 60% powierzchni tej części działki budowlanej;
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 pkt 5,6,7;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 20°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych,
 - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji budynków, dachów dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu,
 - e) dla kolorystyki elewacji budynków i dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- 5) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - d) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejących obiektów tj. np. zaplecze administracyjno-socjalne, parkingi, drogi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - funkcję zamieszkania zbiorowego,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej, stację ładowania pojazdów elektrycznych,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5%,
 - f) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymienionych w § 9 pkt 2, obowiązują:
 - obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
 - zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów),
 - zakaz nadbudowy, rozbudowy budynku, które skutkowałyby zmianami jego proporcji,
 - nakaz zachowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,
 - dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów,
 - zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe;
 - g) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenami oznaczonymi symbolami: 1U i 3UE w zakresie komunikacji wewnętrznej i zapewnienia miejsc postojowych,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 pkt 5,6,7 z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 lit. g;
- 3) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejącej placówki oświatowej tj. np. zaplecze administracyjno-socjalne, magazyny, wiaty, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, drogi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie itp.
 - funkcję zamieszkania zbiorowego,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej, stację ładowania pojazdów elektrycznych
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy we wspólnej granicy z terenem oznaczonym symbolem 2UE – działką nr ew. 289/2,
 - g) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenami oznaczonymi symbolami: 1U i 2UE w zakresie komunikacji wewnętrznej i zapewnienia miejsc postojowych,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §15 pkt 5,6,7; z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 lit. g;
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - f) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m,
 - h) kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 20°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych;
- 4) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - d) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejącej placówki oświatowej tj. np. zaplecze administracyjno-socjalne, magazyny, wiaty, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, drogi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie itp.
 - funkcję zamieszkania zbiorowego,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej, stację ładowania pojazdów elektrycznych
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §15 pkt 5,6,7;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 20°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych;
- 5) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - f) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub teren usług kultury i rozrywki;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejącej placówki tj. np. zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże, obiekty tymczasowe, sieci infrastruktury technicznej,
 - obiekty i terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne,

- funkcję zamieszkania zbiorowego,
 - inne usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §15 pkt 5,6,7 z zastrzeżeniem dopuszczenia możliwości wykorzystania miejsc postojowych zlokalizowanych na działkach nr ew. 259/2 i 33/2 położonych w sąsiedztwie, na których zlokalizowane są ogólnodostępne parkingi;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 40°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych;
- 5) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §16.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

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

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/390/2017 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonej uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr IX/93/11 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761).

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu