

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie
Jodłowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/46/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Jodłowiec uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Jodłowiec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., zwany dalej planem.
2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,

- c) galerie, ganki, werandy mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wraz z numeracją wyróżniającą ją spośród innych terenów.

§ 3.

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4.

Określa się klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 5.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, przy czym:
 - a) dopuszcza się odbudowę, przebudowę, remont, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków:
 - położonych na działce budowlanej o większej, niż określona w planie, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

- położonych na działce budowlanej o mniejszym, niż określony w planie, udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- położonych na działce budowlanej o większym, niż określony w planie, udziale powierzchni zabudowy,
- o większej, niż określona w planie, wysokości zabudowy,
- położonych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:

- położonych w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- których część położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy – w tej części.

§ 6.

Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego,
- melioracji i realizacji zbiorników wodnych lub stawów na terenach rolniczych,

b) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) instalacji odnawialnych źródeł energii:

- wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
- służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego;

2) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa (E), zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

a) tereny o symbolu MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny o symbolu RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

c) teren 1ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7.

Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) określa się zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone numerem AZP 77-44/30, AZP 77-44/31;

2) w przypadku robót budowlanych lub ziemnych, w obrębie zabytków archeologicznych objętych ochroną konserwatorską oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, mogą być wymagane badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) sposób postępowania w przypadku pozostałych zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 8.

Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, przewodów, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) przez sieć dróg,
 - b) przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna szerokość dojazdu do więcej niż 2 działek budowlanych, nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi, powinna wynosić 6 m;
- 5) dojazd, o którym mowa w pkt. 4, o długości większej niż 50 m i nieprzelotowym zakończeniu, powinien być zakończony placem do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na 1 lokal użytkowy – w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym,
 - 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tych części budynków, które powiększają ich powierzchnię użytkową o więcej niż 50%;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ujęć wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do celów rolniczych,
 - b) przy budowie i przebudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 11) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru;
- 14) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) w przypadku kolizji planowanej zabudowy lub planowanego sposobu zagospodarowania terenu z nieujawnionymi obiektami drenarskimi obowiązuje przebudowa tych obiektów, przy zachowaniu celów, do których one służą.

§ 9.

Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% – dla terenów oznaczonych symbolem MNW;
- 2) 20% – dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 3) 5% – dla terenów oznaczonych symbolem RZM;
- 4) 1% – dla pozostałych terenów.

§ 10.

W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 11.

Dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,35,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 9 m,
 - inne budynki i budowle: 6 m,

- e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- f) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,
 - pozostałe budynki: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,
- g) pokrycie i kolorystyka dachu dwuspadowego lub wielospadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniu szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej),
- h) parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontów działek: 20 m,
 - minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, o której mowa w lit. i, nie dotyczy wydzieleni dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wydzieleni w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12.

Dla terenu 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) geometria dachu: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 40°,
 - g) parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontów działek: 20 m,
 - minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°.

§ 13.

Dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10 m,
 - pozostałe budynki: 12 m,
 - pozostałe budowle: 15 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,
 - pozostałe budynki: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - g) pokrycie i kolorystyka dachu dwuspadowego lub wielospadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniu szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej),
 - h) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich bezpośrednio przy granicy działki.

§ 14.

Dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych,
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m.

§ 15.

Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,

- 2) możliwość lokalizacji:
- a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) dojazdów, miejsc parkingowych oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość budowli: 4 m.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 16.

Dla terenów 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL - od 8 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - b) 2KDL - zgodnie z rysunkiem planu (trójkąt widoczności o wymiarach 10x10m).

§ 17.

Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDD – od 11 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - c) 3KDD - zgodnie z rysunkiem planu (trójkąt widoczności o wymiarach 5x5 m).

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieluniu

.....