

**UCHWAŁA NR XXVI/336/25
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego, 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, 1668) 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, stwierdzając że niniejszy 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego, 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 wrysem 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 – Ślaska – 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 umożliwiających 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) **dachu krzywoliniowym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe mają kształt krzywoliniowy i nie stanowią powierzchni płaskich;

- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 4, których lokalizację w Wieluniu przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu, o którym mowa w pkt 19;
- 5) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 6) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, agresywnie działające w otaczającej przestrzeni;
- 7) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **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;
- 10) **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, wyjątek nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony dróg krajowych nr 43 i 45 – ulic: Piłsudskiego, Częstochowskiej i 3-go Maja w odniesieniu do projektowanych elementów architektonicznych, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **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, wyjątek nie dotyczy obowiązującej linii zabudowy ustalonej od strony drogi krajowej nr 45 – ul. Śląskiej w odniesieniu do projektowanych elementów architektonicznych;
- 13) **miejscu zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 14) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 15) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **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);
- 19) **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;
- 20) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, o którym mowa w §1 ust.2 pkt 1, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 21) **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;
- 22) **uciążliwość** – 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;
- 23) **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;
- 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;
- 25) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 26) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.

2. 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 złącznik nr 1 do uchwały.

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

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

- 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) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 10) 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 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 złoża 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 §22 pkt 2 lit. f.

§ 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) wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowych budynków, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 2) istniejących budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będąc usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) 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;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - b) parametry zabudowy;
- 6) 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,
- 7) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 6 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;
- 8) 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;
- 9) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 6 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. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1UE-UK określa się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m oraz wskazuje się, że cały teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 2) dla stref, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) w strefie 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu wymogów przepisów odrębnych w zakresie: zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
 - b) w strefie 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu wymogów przepisów odrębnych w zakresie: dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w lit. a, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody;

§ 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 i 3-go Maja 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 wodę** 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 **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną 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, urządzania 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 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 dopuszczonej 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;
- 3) 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;
- 4) 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: 35%,
 - 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 45% 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:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §15,

b) 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 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: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 §11 pkt 5,6,7; z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 lit. g;

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: 16,5 m,

c) kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 20°, 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.

§ 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 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: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) 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;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub 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 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: 50%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §11 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/390/17 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.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/336/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rysunek planu 1:1000





**GMINA
MIEJSKA
PRYSUCHA
RYSUNEK**

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O
RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU



NUMER TERENU

Rysunek planu - fragment nr 1

IA WIELUŃ

**SCOWY PLAN ZAGOSPOD
/ UL. WOJSKA POLSKIEGO,**

INEK PLANU - Zał. nr 1 do uch

INNE



STREFA OCHRONNY SANITARNEJ
OD CMENTARZA - 50 M



ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE
W METRACH

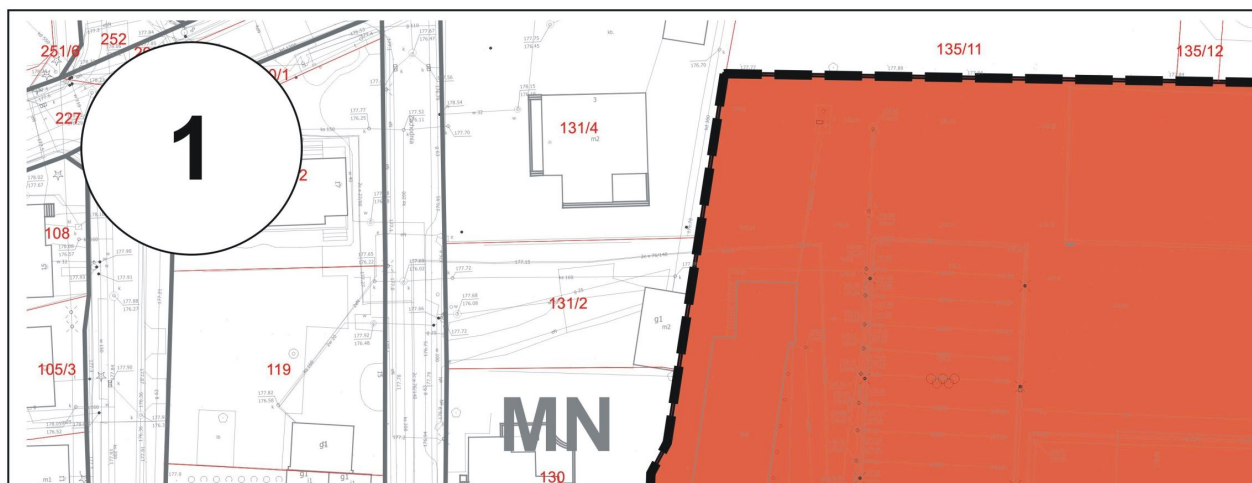
OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

Rysunek planu - fragment nr 2

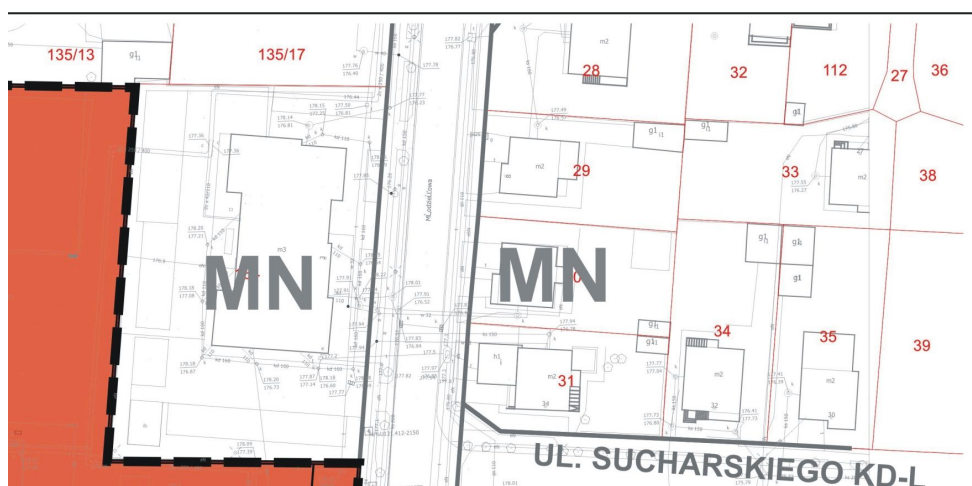
UWAGI I WNIOSKI PIŁSUDSKIEGO, SZKOLNE

wały Nr XXVI/336/25 Rady Miejskiej



Rysunek planu - fragment nr 3

NEGO DLA BUDYNKÓW OŚW J, NADODRZAŃSKIEJ I 3 M jskiej w Wieluniu z dnia 18 grud



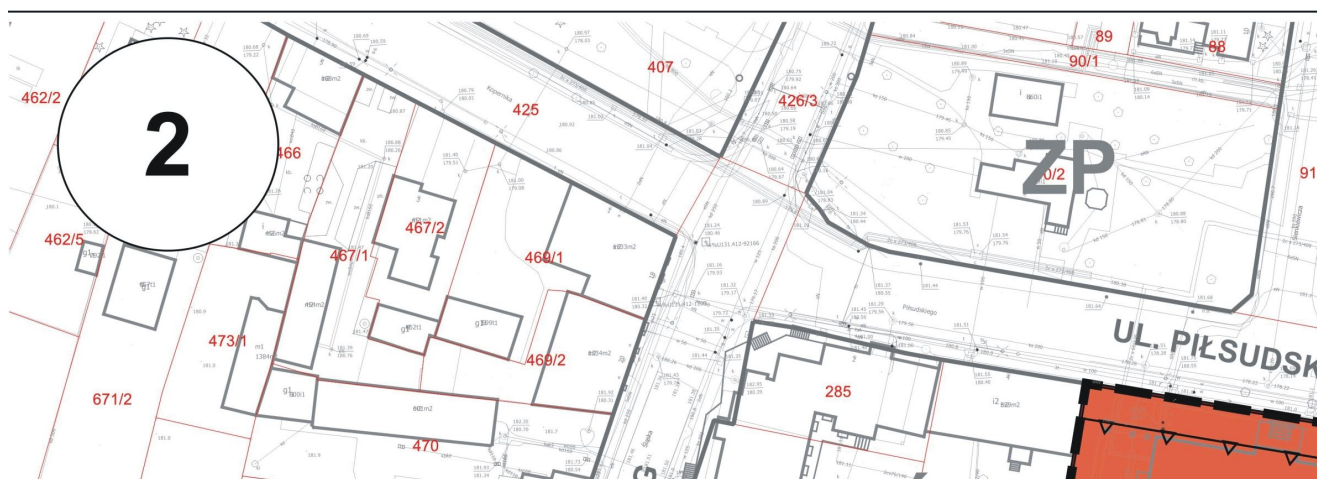
Rysunek planu - fragment nr 4

MIASTO I KULTURA WIELUNIA

dnia 2025 r.

0

UKŁAD WSPÓŁRZ

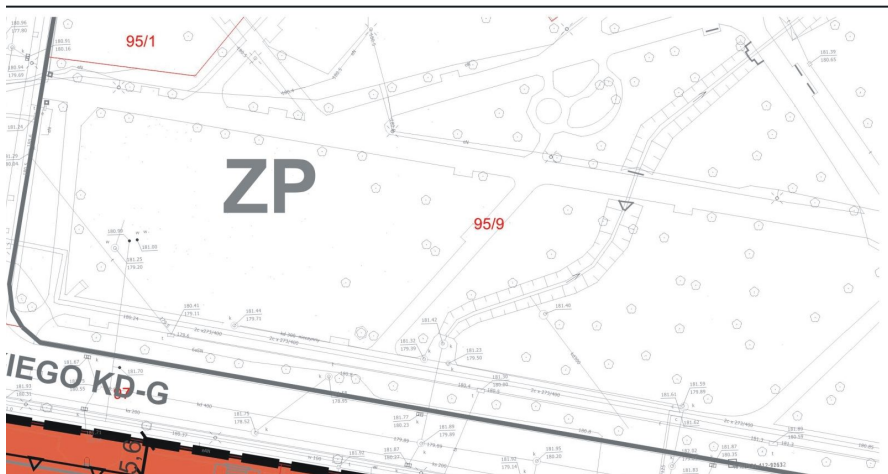
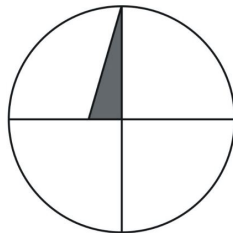


Rysunek planu - fragment nr 5

1:1000

50 100 m

ĘDNYCH PL-2000(6)



Rysunek planu - fragment nr 6

 PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

 TEREN USŁUG

 TEREN USŁUG EDUKACJI

 TEREN USŁUG EDUKACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

ZABUDOWA

 OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

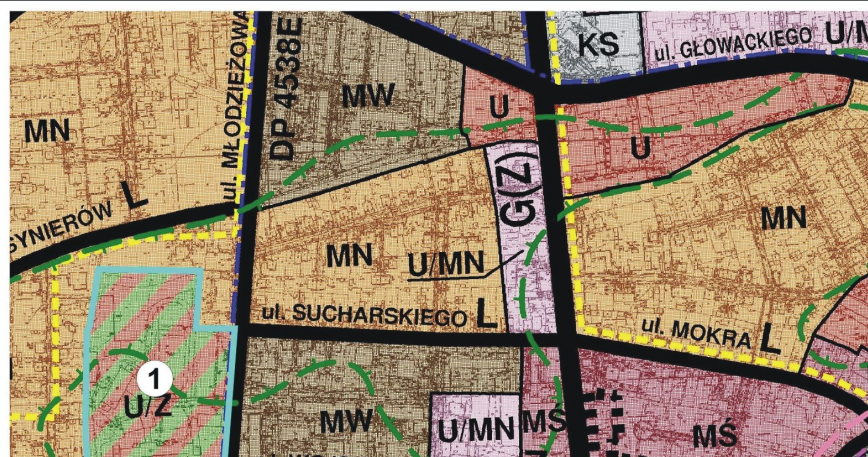
 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

 MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

 BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UW PRZESTRZENN PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR L Z DN



Rysunek planu - fragment nr 7

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

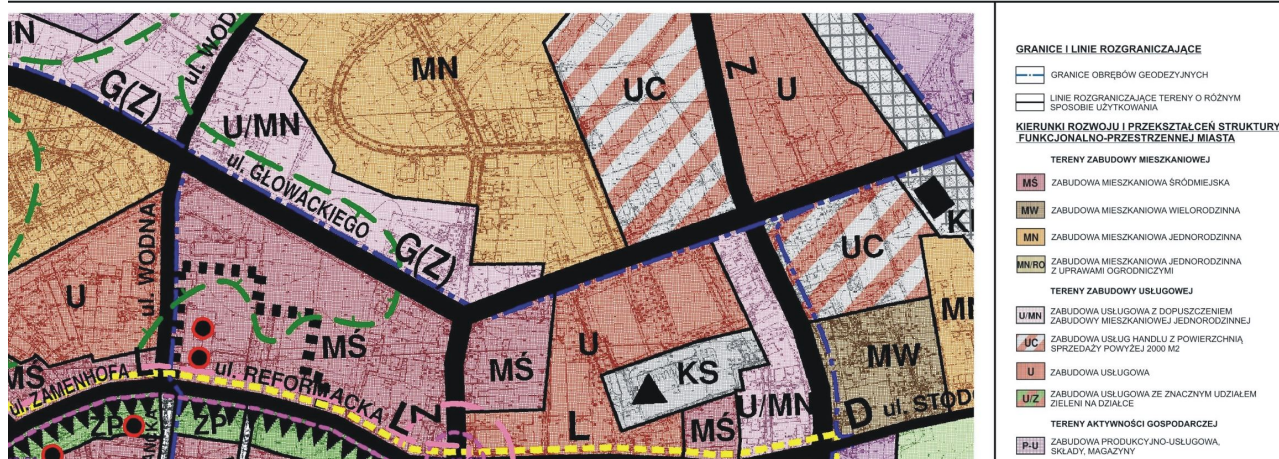
	PRZEZNACZENIE TERENÓW
	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

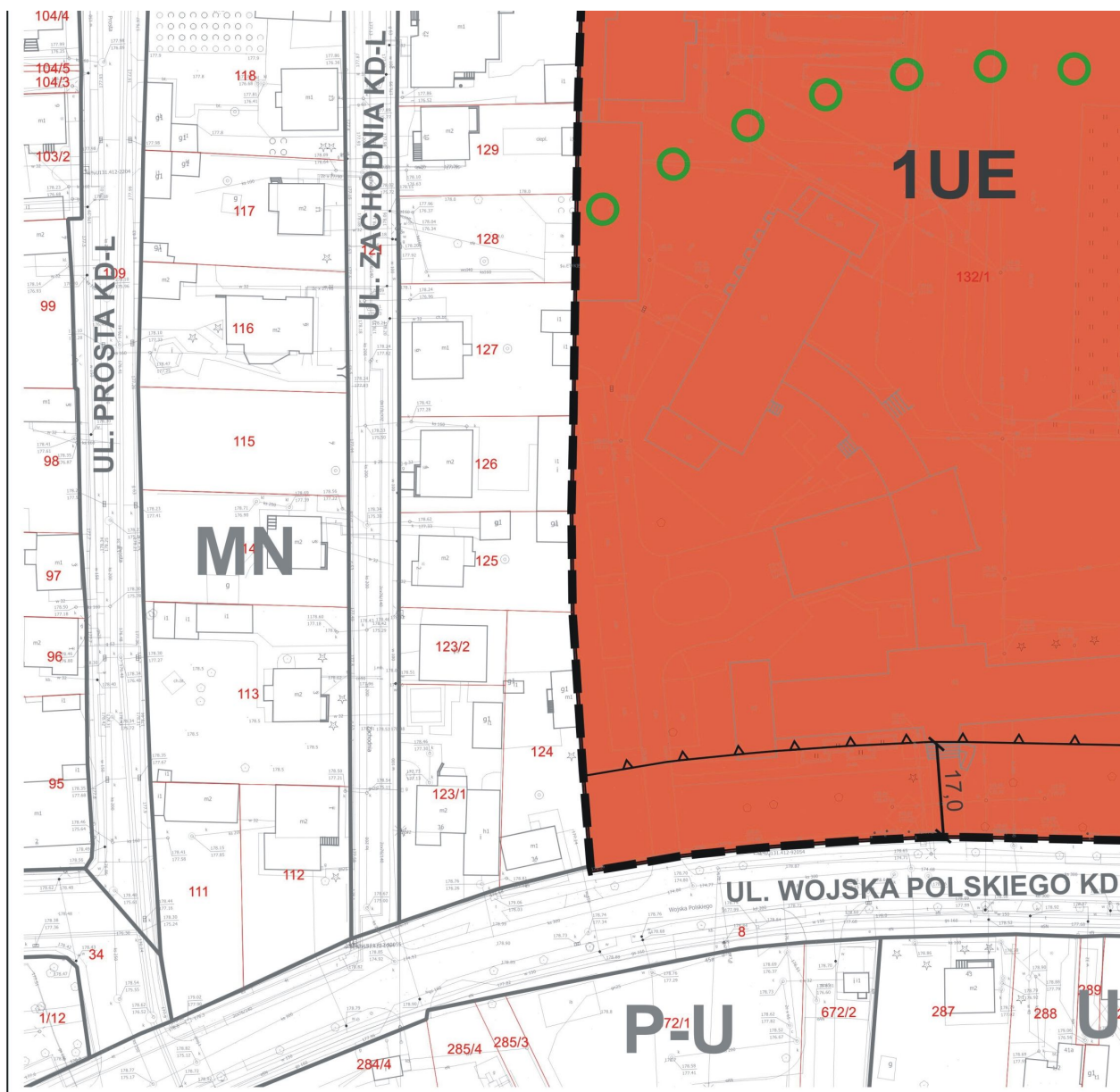
	LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY
--	------------------------------

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 325 "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA"

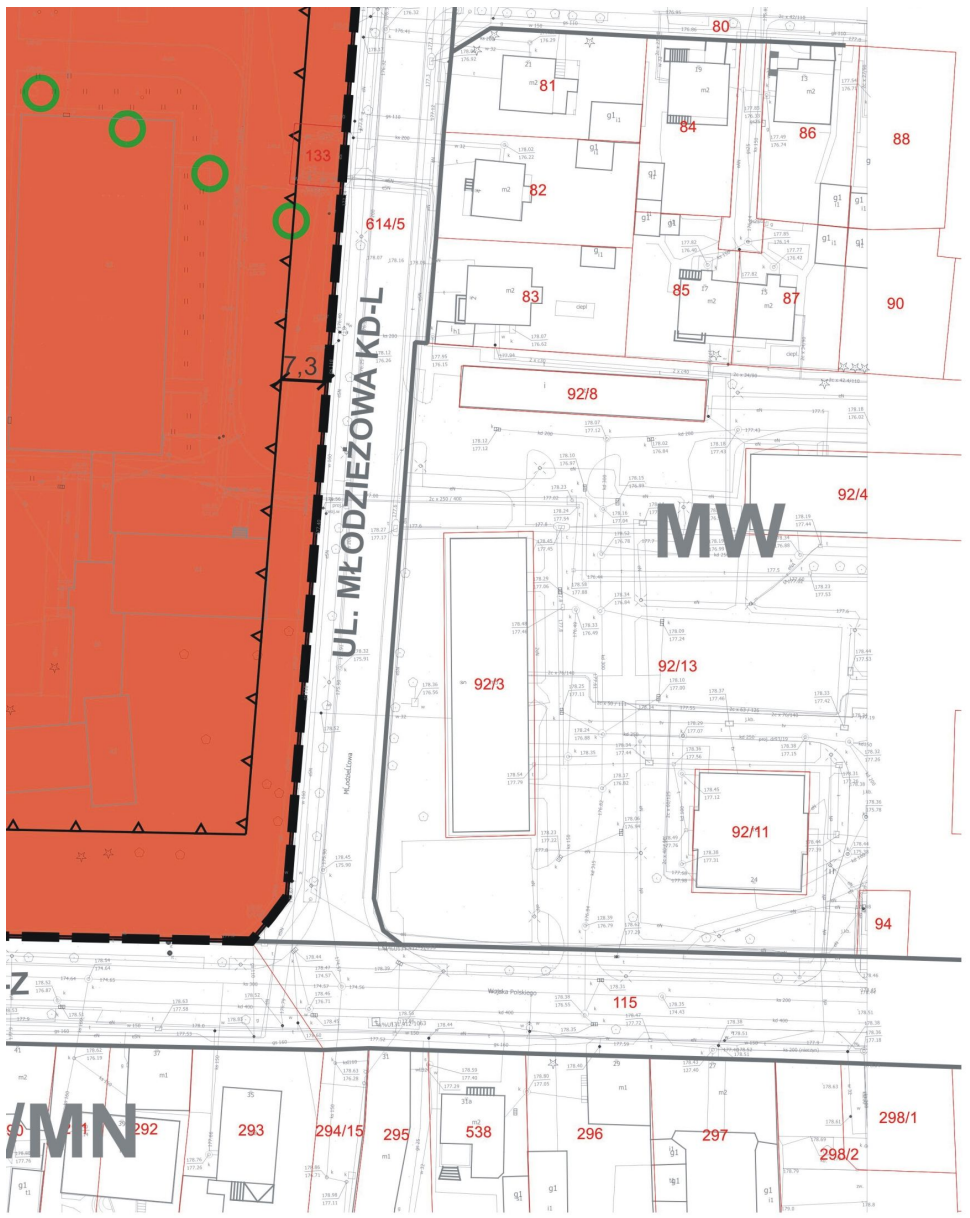
ARUKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA EGO MIASTA I GMINY WIELUŃ XII/770/22 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU IA 24 MARCA 2022 R.



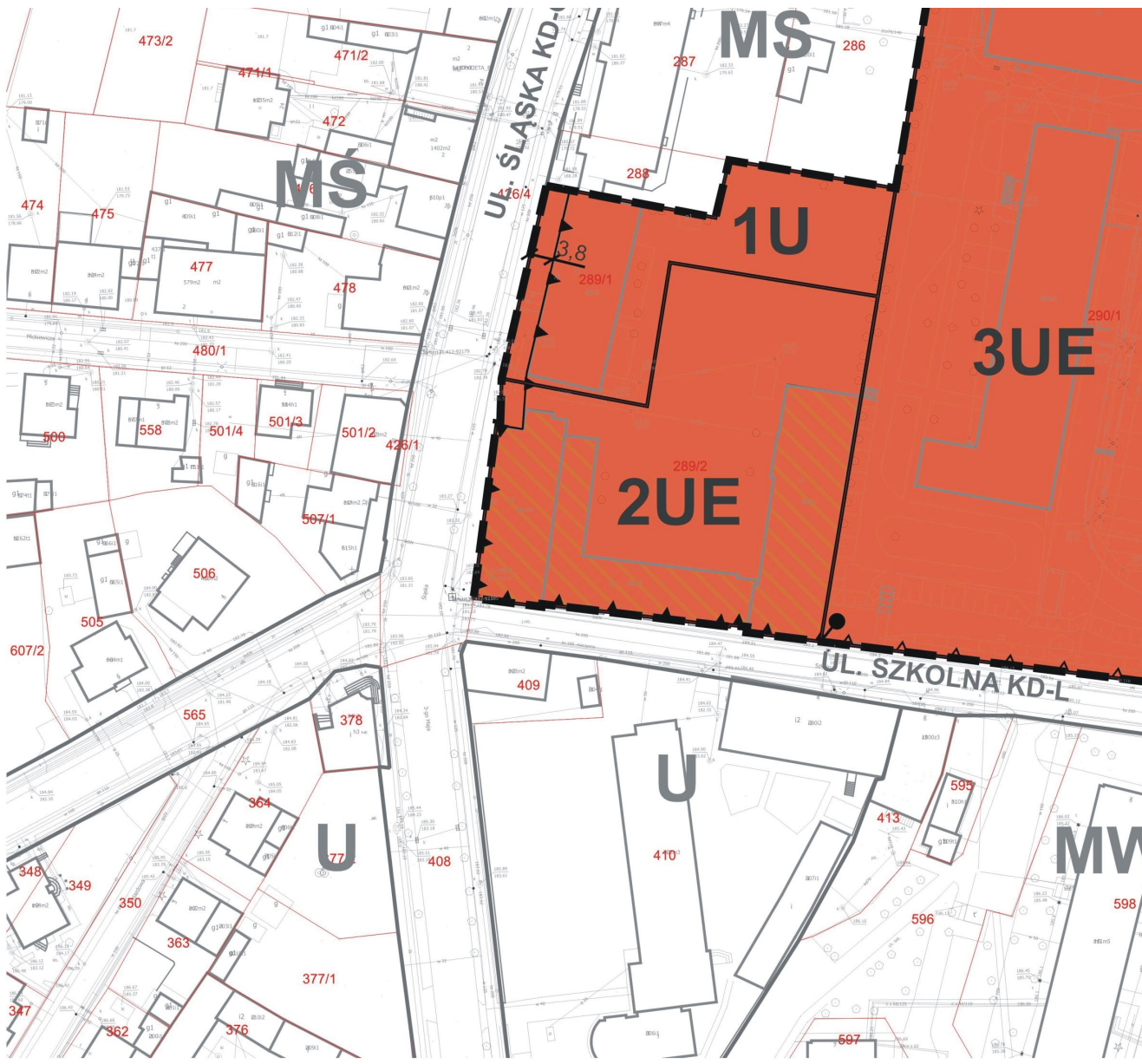
Rysunek planu - fragment nr 8



Rysunek planu - fragment nr 9

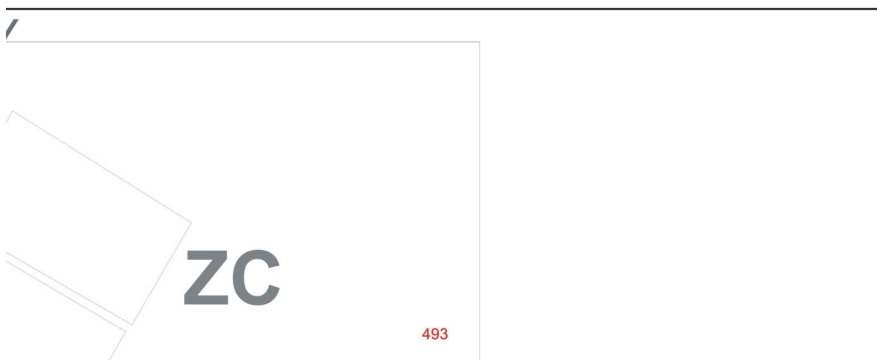
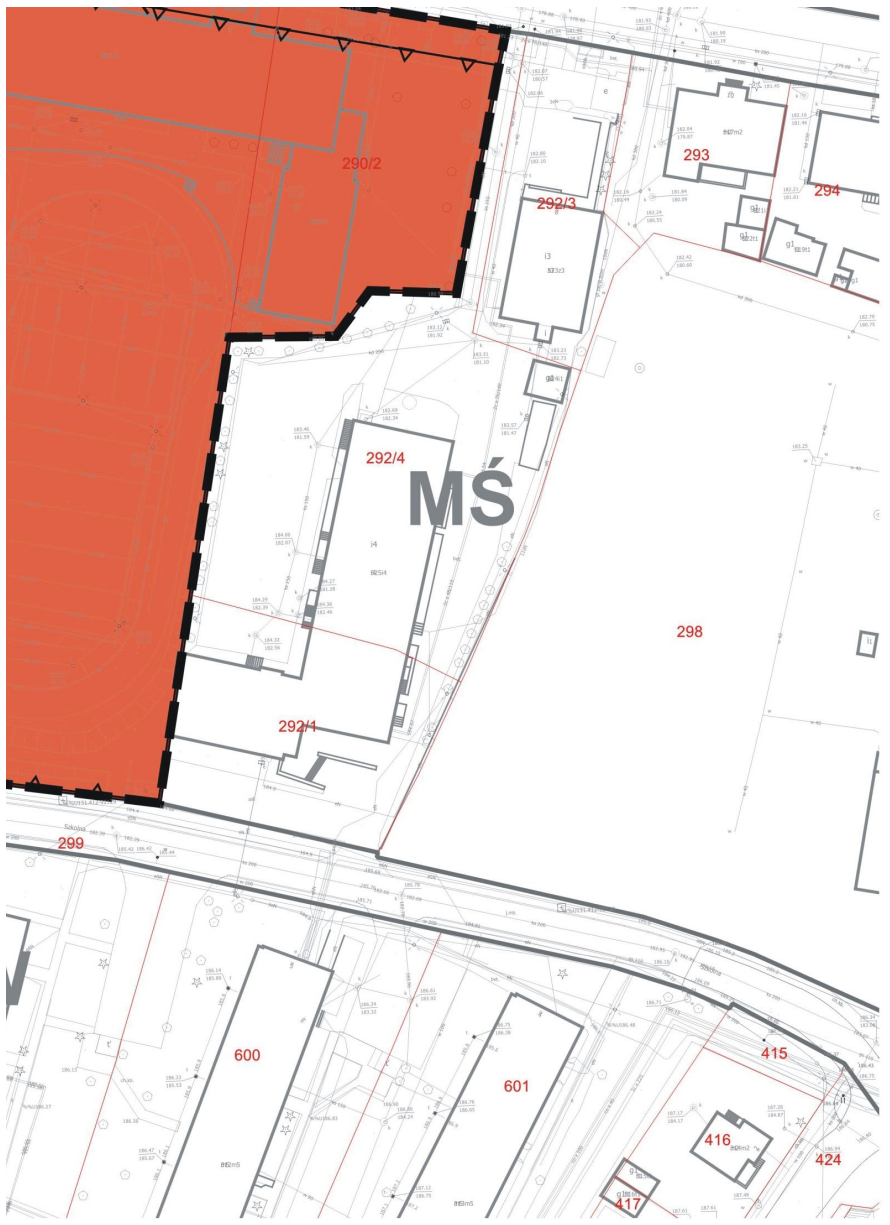


Rysunek planu - fragment nr 10

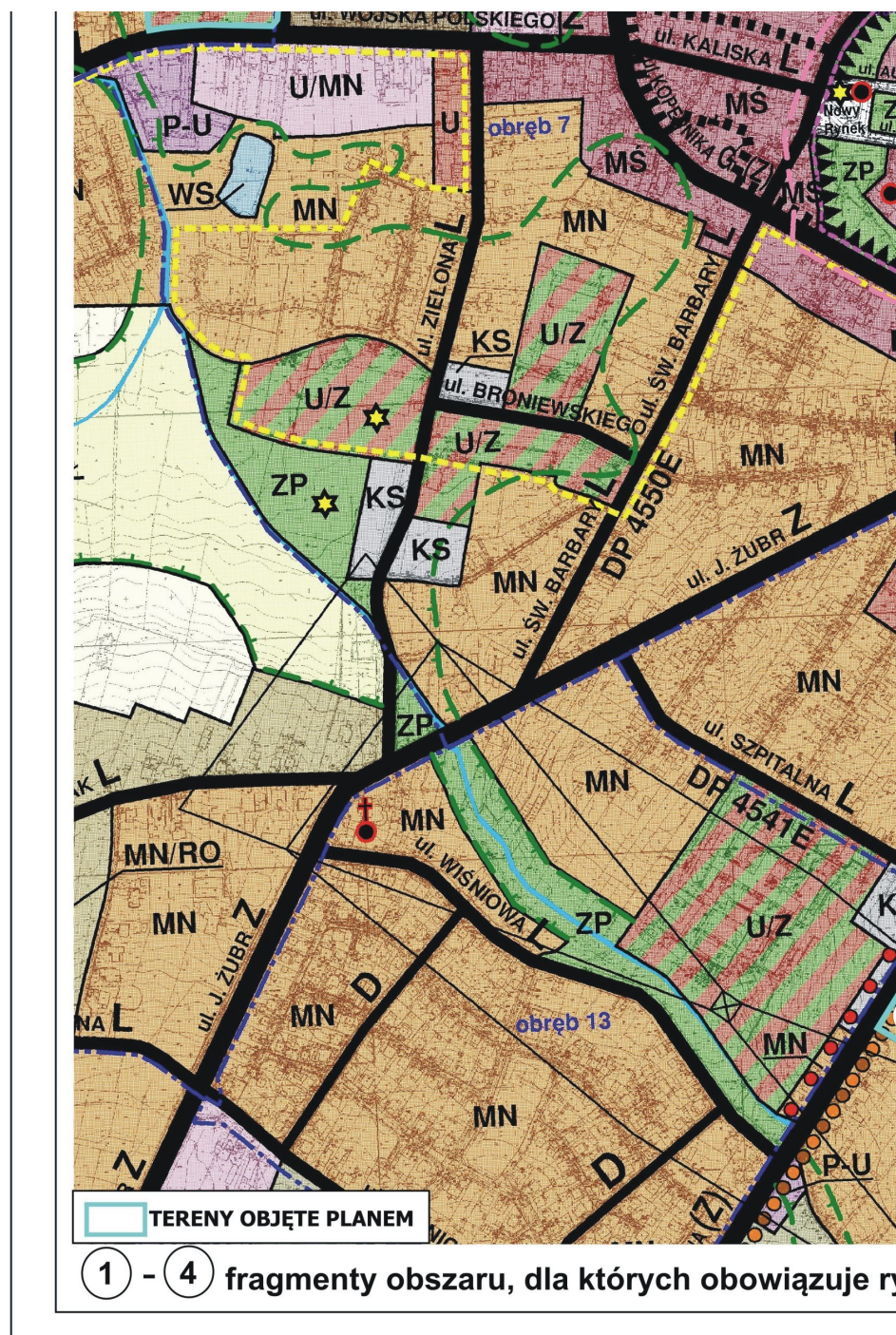


4

Rysunek planu - fragment nr 11



Rysunek planu - fragment nr 12



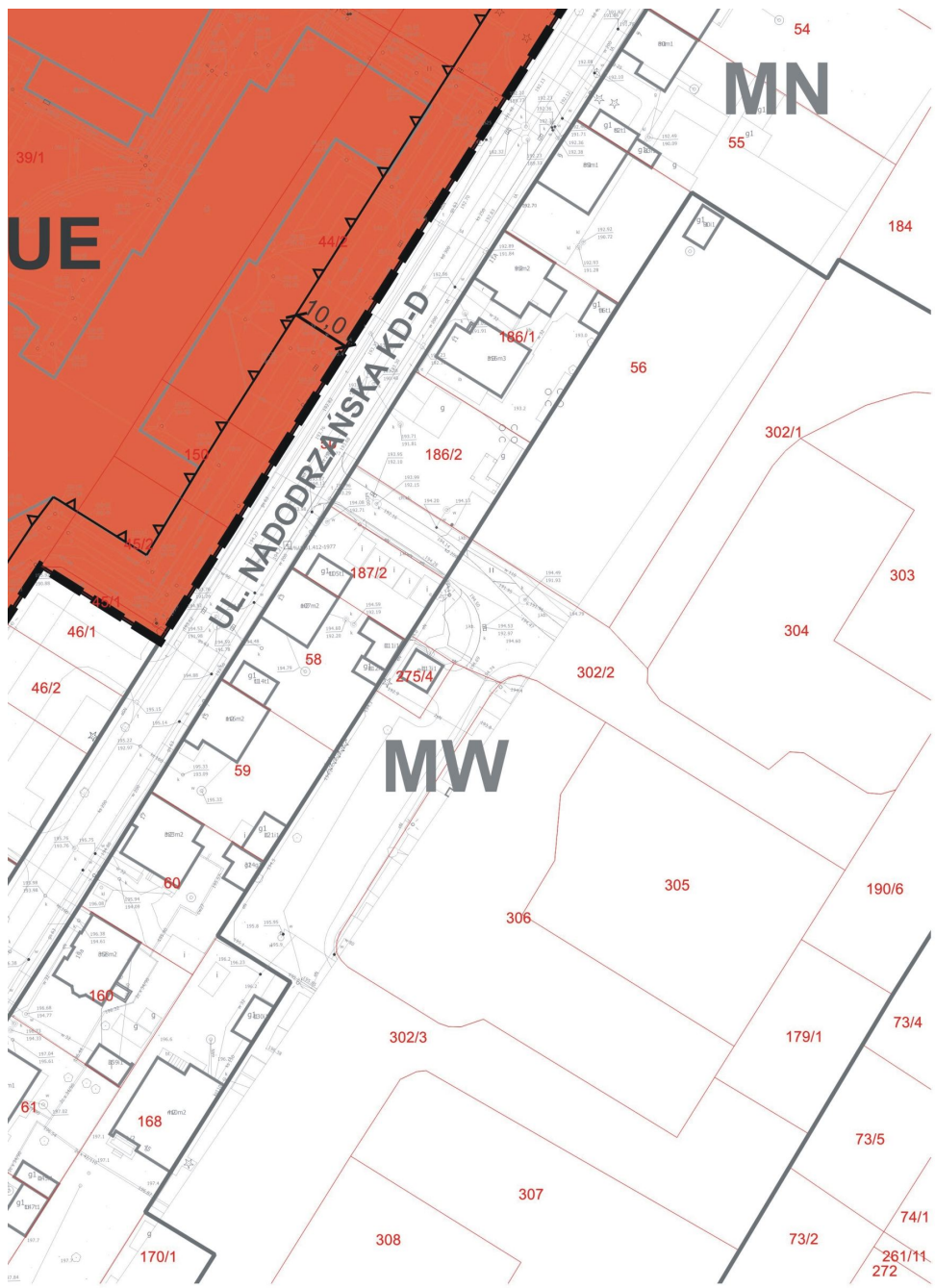
Rysunek planu - fragment nr 13



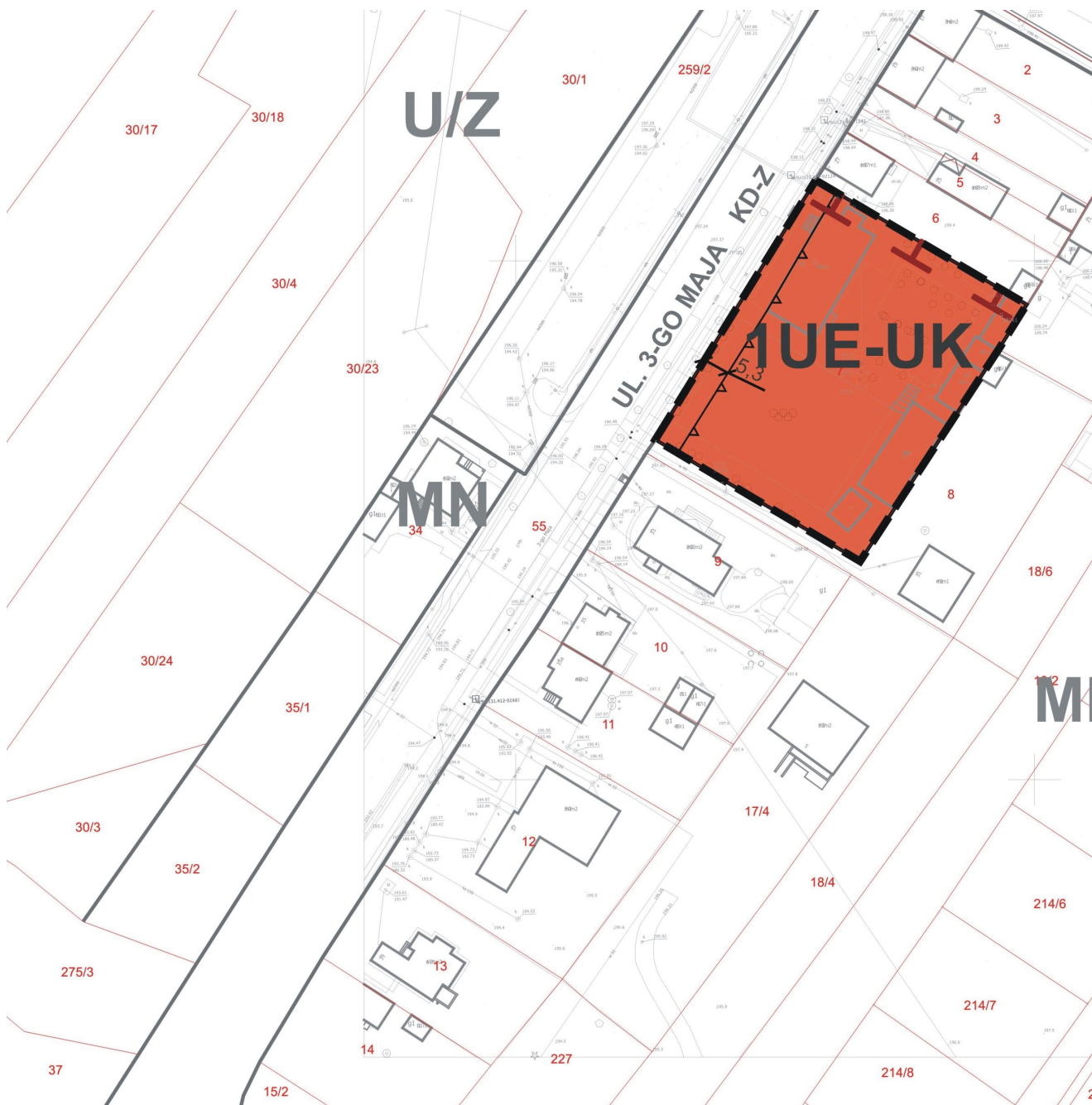
Strona 15



Rysunek planu - fragment nr 15



Rysunek planu - fragment nr 16



Rysunek planu - fragment nr 17



Rysunek planu - fragment nr 18

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717, z 2025 r. poz. 1659), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1483).

Niniejszy plan ma na celu uszczegółowienie i weryfikację ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia umożliwiających rozwój placówek oświatowych i kultury usytuowanych w obszarze objętym planem zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi.

Ze względu na to, że obszar objęty planem i tereny wchodzące w jego skład posiadają pełną dostępność w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, koszty związane z realizacją ustaleń planu nie będą obciążać budżetu gminy w zakresie zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: komunikacji i uzbrojenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/336/25

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Szkolnej, Nadodrzańskiej i 3 Maja w Wieluniu sporządza się 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, 1668) 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).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą 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.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/390/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017 r. w odniesieniu do terenów oznaczonych, w tym planie symbolami: 6U, 3UO, 5UO, 8UO, 9UO;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzona uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia), ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761) – w odniesieniu do fragmentu terenu oznaczonego symbolem K.8.MN1;

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń ww. obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia umożliwiających rozwój placówek oświatowych i kultury usytuowanych w obszarze objętym planem zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi w odniesieniu do placówek oświatowych (publiczne szkoły) lub w dostosowaniu do faktycznego sposobu zagospodarowania (przeznaczenie terenu i parametry) w odniesieniu do Młodzieżowego Domu Kultury i Sportu przy ul. 3 Maja.

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

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą

Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono tereny: usług oznaczony symbolem U, usług edukacji oznaczone symbolem UE oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UE-UK.

Projekt planu uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych określono w §7 - §9 tekstu planu. Ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu plan ustala poprzez m.in. poprzez: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów wyodrębnionych w planie.

W związku z wprowadzeniem w projekcie planu „zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych” przedmiotowy dokument nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym przedmiotowy projekt planu nie stanowi dokumentu wymienionego w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1535, 1881, 1940), tj. dokumentu wymagającego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z powyższym dla projektu planu nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko, opiniowanej w ramach ww. strategicznej oceny przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez ustalony obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Tereny wyodrębnione w obszarze objętym projektem planu oznaczone symbolami: 1UE, 2UE, 3UE, 4UE i 1UE-UK są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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

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

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

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenie terenów dla rozwoju istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonym wnioskiem przed proceduralnym.

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

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

W trakcie sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 7 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu 18 listopada 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Wieluniu odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów objętych projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Wszystkie nieruchomości objęte planem zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta Wielunia. Wszystkie tereny usytuowane są przy istniejącej ulicy wyposażonej w infrastrukturę techniczną. Położenie nieruchomości zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

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

Oceniając wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

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