

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU W OBRĘBIE MAŁYSZYN I URBANICE

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **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, marzec 2026 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w obrębie Małyszyn i Urbanice**

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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 XXII/291/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice, stwierdzając że niniejszy 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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice, w dalszej części zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu 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. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania, w tym intensyfikacji terenów zurbanizowanych w obrębach ewidencyjnych Małyszyn i Urbanice w gminie Wieluń.

§3. 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 płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;

- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 9) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie uwarunkowań mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie, 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 obiektów liniowych, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 13) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakości emisji;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 17) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – 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);
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zamiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokości, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 19) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, określony w §1 ust. 3 pkt 1;
- 20) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 21) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo-liniowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 22) **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;
- 23) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki ;
- 24) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 25) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 26) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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 przez to rozumieć w sposób określonych w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji w rozumieniu powszechnym.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- 8) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. 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

§5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planem liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;
- 3) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **UT-US-ZP**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem **UK**;
- 5) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem **RNR**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem **WS-ZN**;
- 7) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 8) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach: 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt od 7 do 10 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§6. Ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem:

- a) wzdłuż istniejących dróg publicznych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zagrodowej (RZM) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się tereny istniejących usług: turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (UT-US-ZP) oraz kultury i rozrywki (UK) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw rolnictwa (RNR), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN) – w dolinie ciekuro stanowiącego dopływ rzeki Pysznej – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się układ dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KDD i KR;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów otwartych współtworzących system ekologiczny gminy, jej powiązań przyrodniczych,
 - b) wyznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS-ZN wzdłuż ciekuro stanowiącego dopływ rzeki Pysznej zapewniające zachowanie ciągłości terenów biologicznie i powiązanie z terenami otwartymi, o których mowa w lit. a,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, RZM, UT-US-ZP, UK;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 4) 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziałach: 3 i 4.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią stanowisko archeologiczne lub fragment stanowiska archeologicznego oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolami:
 - a) AZP 77-44 nr stanowiska 18 (osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada, późne średniowiecze, ślad osadnictwa, nowożytność) – fragment stanowiska,
 - b) AZP 77-44 nr stanowiska 19 (punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze);
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, oraz dla stanowiska AZP 77-44 nr stanowiska 21 (osada, późne średniowiecze) i stanowiska AZP 77-43 nr stanowiska 63 (osada, XIV-XV w.) położonych poza obszarem objętym planem, ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, w których nakazuje się przeprowadzanie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§9. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią teren dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – 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 nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 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 ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,

- d) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych 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 5,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej samej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków gospodarczych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych;
- 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.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3,4;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość, własność komunalna) dla terenu oznaczonego symbolem 1UK odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania.

§12. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż określone mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się remonty i przebudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w granicach której obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 4) na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$), dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$), dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne (KD):
 - drogę wojewódzką DW 481 klasy głównej (G) relacji: Wieluń – Widawa – Łask,
 - drogę powiatową DP 4531E klasy lokalnej (L) relacji: Małyszyn – granica gminy (wieś Stawek),
 - drogi gminne DG 117217E i DG 117202E klasy dojazdowej (D) tworzące sieć uzupełniającą, zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) istniejące drogi wewnętrzne (KR);
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych: drogi lokalnej (KDL), dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KR), (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi głównej (G) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi działek, dla których zgodnie z planem nie ma możliwości obsługi z dróg o niższej klasie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,
 - b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
 - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
 - d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w gminnym systemie kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odbiornikiem wód opadowych będzie ciek stanowiący dopływ rzeki Pysznej oraz rzeka Pyszna, urządzenia melioracji wodnych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

- e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) 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 wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprawdzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji wód, melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i publicznych i wewnętrznych.

§16. Ustala się 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 nie ustala się.

§17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren drogi wojewódzkiej DW 481 oznaczony symbolem 1KDG,
 - b) teren drogi powiatowej DP 4531E oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług oznaczony symbolem 1UK,
 - b) tereny dróg gminnych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1,2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW: 10%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-ZP: 15%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RZM: 5%,
- 4) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: 1UK, RNR, WS-ZN, 1KDG, 1KDL, KDD, KR: nie określa się.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW i 12MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy): 22,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki (powstałej w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlegała podziałowi;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,35,
 - e) maksymalna intensywności zabudowy: 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5-7,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW oprócz miejsc, o których mowa w pkt 4 lit. h, obowiązuje lokalizacja minimum 5 miejsc do parkowania dla potrzeb zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-ZP tworzącego razem z terenem oznaczonym symbolem 1MNW jedną nieruchomość;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustalaniem zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednoczenie 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;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m;
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°- 40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°- 40° lub dach płaski;
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM i 7RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy): 25,0 m, z tolerancją 10%,
 - c) kąt położenia granic działki (powstałej w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlegała podziałowi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, 2 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, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,85,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5-7;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1,2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, w tym budynków inwentarskich, szklarni, tuneli ogrodniczych: 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych innych niż wymienione w tiret drugie, garaży, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, usługowych: 20°-45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0°- 40° ;

8) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie świetlicy wiejskiej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §10 pkt 5-7;
- 5) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) kąt pochylenia połaci dachowych: 20°- 30°;
- 6) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MNW tworzącego razem z terenem oznaczonym symbolem 1UT-US-ZP jedną nieruchomość, w liczbie zgodnej z ustaloną w §19 pkt 4 lit. h;
- 5) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 i poprzez sąsiedni teren w ramach jednej nieruchomości,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

§23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie cieków stanowiącego dopływ rzeki Pyszyńskiej spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) obowiązuje zakaz prac ziemnych niszczących naturalne ukształtowanie terenu – lokalnej doliny,
 - d) w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR i 6RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie gruntów ornych oraz upraw,
 - b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: dojazdy do pól, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania:
 - istniejąca droga wojewódzka DW481,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,2 m do 19,0 m,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania:
 - istniejąca droga powiatowa DP 4531E,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,7 m do 14,2 m,
 - lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDD	– istniejąca droga gminna DG 117217E – fragment pasa drogowego położony poza obszarem objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,7 m do 10,2 m,
2KDD	– istniejąca droga gminna DG 117202E – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,1 m do 11,6 m,

- c) lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,
- d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR** i **3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KR	– droga istniejąca, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,4 do 6,8 m,
2KR	– istniejąca droga, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,1 m,
3KR	– istniejąca droga, – szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu**