

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO  
TERENU PRZY ULICY KIJAK W WIELUNIU**

**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  
przy ulicy Kijak 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 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, 1436) w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/272/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu, stwierdzając, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu, w dalszej części uchwały 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 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wielunia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w zakresie przeznaczenia obszaru dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz do stanu faktycznego w odniesieniu do południowej linii rozgraniczającej ul. Kijak.

**§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 połąci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połąci 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 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 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;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakości emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 16) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zamiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokości, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo-liniowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w 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 ;
- 22) **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;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **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 i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;

- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowane 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 planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**.

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 terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

**§6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §10 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW.

**§7. 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) zainwentaryzowane 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 obszar objęty planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Krajobraz Wzgórz Ożarówskich”, kod jednostki krajobrazowej 10-341.21-34, dla którego w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem 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 przedsięwzięć określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) 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: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MNW w Rozdziale 3.

**§8.** Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują obiekty: wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

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

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny drogi publicznej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 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 budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 3) dla elewacji budynków:
  - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
  - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 4) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 5) dla zaspokajania potrzeb parkingowych w terenie oznaczonym symbolem 1MNW ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - b) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
  - c) ze względu na ustalone przeznaczenie nie wskazuje się terenu do wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych;
- 6) 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 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 garażowych, wiat garażowych.

**§11. Ustala się następujące szczególne 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;
- 3) 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 określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
  - a) dla lokalizacji sieci 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.** Nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

**§14.** Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie realizowana poprzez drogę gminną – ul. Kijak.

**§15.** 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 z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
  - b) 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;
- 2) w zakresie **odprowadzania 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 **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej oraz poprzez infiltracje 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 opadu 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 połączenie 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,
  - f) 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,
  - g) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub 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) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązana poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, a jeżeli ze względu techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewody 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;
- 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.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania nie ustala się.

**§17.** Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:** tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) fragmenty drogi gminnej ul. Kijak oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD;
- 2) tzw. trójkąt widoczności drogi gminnej ul. Żytniej oznaczonej symbolem 3KDD.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD nie określa się.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) 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, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
    - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy : 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami 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 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) 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, usługowych: 10,0 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, usługowych: 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.

## Rozdział 4

### Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

- 1) przeznaczenie terenu: 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
<b>1KDD</b>	– droga gminna – ul. Kijak, – fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 1,1 m.
<b>2KDD</b>	– droga gminna – ul. Kijak, – fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 5,0 m.
<b>3KDD</b>	– tzw. trójkąt widoczności drogi gminnej – ul. Żytniej, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 5,5 m.

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

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§21.** W granicach obszaru określonych w §1 ust. 2 tracą moc ustalenia:

- 1) 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 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r.

**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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