

**UCHWAŁA nr 249/01
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia 24 sierpnia 2001 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Wieluń.**

Na podstawie art. 10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.), 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 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/44/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, Rada Miejska w Wieluniu uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/153/92 z dnia 25 kwietnia 1992 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego nr 4, poz. 24 w dniu 28 maja 1992 r.) dla terenu działki nr 40 o powierzchni 3,25 ha położonej we wsi Widoradz przy drodze krajowej nr 8 Wrocław – Warszawa oraz drodze gminnej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad: zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Wieluniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
 - 1) tereny produkcyjno-usługowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: PU, M,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MU,
 - 3) teren zieleni niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
 - 4) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem EE,
 - 5) teren komunikacji – ulica dojazdowa oznaczony na rysunku planu symbolem D,
 - 6) tereny komunikacji – ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX,
 - 7) teren wód otwartych (rów melioracyjny) oznaczony na rysunku planu symbolem W.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) ciągi zieleni izolacyjnej.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad o których mowa od § 7 do § 21 niniejszej uchwały.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe obowiązujące
dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

§ 7

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod działalność produkcyjno-usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolami: PU, M.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się: parkingi, zieleń urządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia, usługi komercyjne (handlu, gastronomii, rzemiosła), obiekty związane z ochroną środowiska.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
4. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) usytuowanie budynków: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowo – składowych, usługowych, gospodarczych, warsztatów, garaży oraz mieszkalnych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu zgodnie z przepisami szczególnymi (w tym również z zakresu ochrony przeciwpożarowej),
 - 2) w zagospodarowaniu terenów wprowadza się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 3) w pasach terenów zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach,
 - 4) ustala się możliwość zabudowy do 50% powierzchni działek,
 - 5) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach projektowanych działek (minimalna szerokość pasa zieleni 5 m) oraz wzdłuż ciągów pieszych,
 - 6) dopuszcza się podział terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: PU, M na działki zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością zlokalizowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego w oparciu o następujące zasady:
 - powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej 1500 m² przy szerokości minimum 22 m,
 - do działek musi być zapewniony bezkolizyjny dojazd oraz zapewniona możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 8) wprowadza się zakaz realizacji funkcji chronionych,
 - 9) ustala się wjazdy i wyjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU, M od strony drogi gminnej oraz projektowanej ulicy dojazdowej (symbol D na planie).

5. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy produkcyjno – usługowej:
 - a) wysokość obiektów produkcyjno – usługowych i warsztatów dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych,
 - b) dachy obiektów produkcyjno – usługowych i warsztatów dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
 - c) przy zastosowaniu dachów dwuspadowych pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.
6. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej (dotyczy przypadku realizacji oddzielnych budynków usługowych):
 - a) maksymalna wysokość budynków – III kondygnacje,
 - b) dachy strome o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci od 27° do 50°,
 - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą,
 - d) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
7. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy gospodarczej – budynki gospodarcze i garaże (dotyczy w przypadku realizacji budynków wolnostojących):
 - a) maksymalna wysokość – 1,5 kondygnacji,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się jednospadowe (w przypadku lokalizowania budynków jako dobudowanych do innych budynków),
 - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.
8. Przy realizacji ogrodzenia od strony przestrzeni publicznej (od dróg) wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń montowanych z prefabrykowanych przęseł i słupów żelbetowych,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia 220 cm, wysokość cokołów 40 cm,
 - c) usytuowanie ogrodzenia w liniach rozgraniczających.

§ 8

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MU.
Preferowane usługi: handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się: parkingi, zieleni urządzoną, usługi na wydzielonych działkach.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

4. Dla terenu, o którym mowa w § 8 ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) usytuowanie budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych oraz garaży pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu zgodnie z przepisami szczególnymi (w tym również z zakresu ochrony przeciwpożarowej),
 - 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych i gospodarczych (w tym garaży) zespolonych z budynkiem mieszkalnym,
 - 3) w zagospodarowaniu działek wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 4) w pasach terenów zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach,
 - 5) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni każdej działki,
 - 6) dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU na działki zabudowy mieszkaniowo - usługowej w oparciu o następujące zasady: działka powinna mieć co najmniej 1000 m² przy szerokości minimum 20 m, do działek musi być zapewniony bezkolizyjny dojazd oraz zapewniona możliwość bezkonfliktowego doprowadzenia infrastruktury technicznej,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr1 do niniejszej uchwały,
 - 8) ustala się wjazdy i wyjazdy z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU od strony drogi gminnej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem D.
5. Dla terenu, o którym mowa w § 8 ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej na wydzielonych działkach:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – III kondygnacje,
 - b) dachy strome o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci od 27° do 50°,
 - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą,
 - d) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
6. Dla terenu, o którym mowa w § 8 ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy gospodarczej (budynki: gospodarcze, garaże):
 - a) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 1,5 kondygnacji,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się jednospadowe (w przypadku lokalizowania budynków jako dobudowanych do innych budynków)
 - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.
7. Przy realizacji ogrodzenia od strony przestrzeni publicznej (od dróg) wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń montowanych z prefabrykowanych przęseł i słupów żelbetowych,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia 180 cm, wysokość cokołów 40 cm,
 - c) usytuowanie ogrodzenia w liniach rozgraniczających.

§ 9

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod zieleń niską oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami.
 - 2) elementy małej architektury,
 - 3) kiosk gazetowy.
3. Dla terenu o którym mowa w § 9 ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) dróg utwardzonych.

§ 10

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne – stację trafo.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zieleń niską.

§ 11

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: PU, M i MU – ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem D.
2. Dla ulicy dojazdowej ustala się następujące parametry techniczne:
 - a) przekrój poprzeczny uliczny – 2 pasy ruchu o szerokości 2,5 m,
 - b) liczba wjazdów bramowych bez ograniczeń,
 - c) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12 m.
3. W przekroju ulicy należy uwzględnić: chodniki, pasy zieleni, pasy infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację – ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
2. Ustala się minimalną szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających 4 m.
3. W granicach ciągów pieszych dopuszcza się awaryjny ruch kołowy (m.in. do konserwacji rowów).
4. W granicach ciągów pieszych dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.

§ 13

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod wody otwarte (istniejący rów melioracyjny) oznaczony na rysunku planu symbolem W.
2. W zagospodarowaniu terenów, przy których znajduje się rów melioracyjny wprowadza się obowiązek zapewnienia dostępu do rowu celem przeprowadzenia konserwacji.
3. Dopuszcza się możliwość przykrycia rowu.

§ 14

1. Dla terenu drogi krajowej nr 8 oznaczonego na rysunku planu symbolem TDK 8 obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń.

§ 15

1. Dla terenu drogi gminnej oznaczonego na rysunku planu symbolem TDG obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 16

1. Dla terenu, o którym mowa w § 1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - z istniejącego wodociągu w 100 przebiegającego przez teren działki nr 40,
 - 2) odprowadzenie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych:
 - docelowo przyłączami do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wsi Widoradz,
 - do czasu realizacji wiejskiej zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - wariantowo dopuszcza się lokalizację w granicach terenu określonego w § 1 indywidualnej oczyszczalni ścieków o technologii pozytywnie zaopiniowanej przez Wydział Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Wieluniu i Powiatowego Inspektora Sanitarно – Epidemiologicznego w Wieluniu,
 - ścieki technologiczne należy odprowadzać do indywidualnych szczelnych osadników i po ich oczyszczeniu przez urządzenia (separator, łapacze olejów, tłuszczów, błota, neutralizator) okresowo opróżniane na warunkach określonych przez Powiatowego Inspektora Sanitarно – Epidemiologicznego w Wieluniu,

- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku,
do czasu wybudowania kanałów deszczowych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren,
- 4) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - zasilanie projektowanych obiektów z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej przy projektowanej ulicy dojazdowej (w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej),
 - zasilanie stacji transformatorowej linią kablową SN z istniejącej napowietrznej linii SN (po zdemontowaniu nieczynnego odcinka),
 - od projektowanej stacji transformatorowej zasilanie obiektów liniami kablowymi niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Łódź-Teren S.A.,
 - przebieg sieci elektroenergetycznych może być zmieniony na etapie opracowywania projektów budowlanych inwestycji pod warunkiem, że będzie się on mieścił w granicach opracowania niniejszego planu i nie będzie sprzeczny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania ekologicznych nośników ciepła,
- 7) telekomunikacja - przyłącza z istniejącej i projektowanej lokalnej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej).

§ 17

1. Dla terenu, o którym mowa w § 1 ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - 2) uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może przekraczać granic własnego terenu,
 - 3) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
 - 4) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości,
 - 5) wprowadza się zakaz ogrzewania budynków paliwem stałym,
 - 6) podejmowanie działalności produkcyjnej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 7) wprowadza się zakaz składowania odpadów poprodukcyjnych.

§ 18

1. Na terenie, o którym mowa w § 1 nie występują znane stanowiska archeologiczne, w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia tych stanowisk. W związku z tym należy wstrzymać prace oraz niezwłocznie powiadomić Służbę Ochrony Zabytków.

Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Łodzi -Delegaturę w Sieradzu a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych zostaną podjęte ratownicze prace wykopaliskowe.

§ 19

1. Na terenie, o którym mowa w § 1 występują urządzenia drenarskie. W związku z tym ustala się w ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji szczegółowej obowiązek przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed realizacją projektowanej inwestycji w sposób umożliwiający działanie sieci drenarskiej na działkach sąsiednich. Sposób przełożenia urządzeń drenarskich wymaga uzgodnienia z właścicielem urządzeń drenarskich.

§ 20

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 3,18 ha III klasy bonitacyjnej szczegółowo określony w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zamieszczonej w dokumentacji planistycznej do zmiany planu.

§ 21

Ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami w wysokości: PU, M, MU - 15%, EE, TDK 8, TDG, ZN, D, KX, W – 0% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 22

W odniesieniu do terenu określonego w §1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu Nr XXI/153/92 z dnia 25 kwietnia 1992 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego z 1992 r. nr 4, poz. 24 w dniu 28 maja 1992 r) z wyłączeniem ustaleń dotyczących terenów w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 8 (symbol TDK 8) oraz drogi gminnej (symbol TDG).

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wieluniu.

§ 24

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

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej**

[Podpis]
mgr Zenon Nowak