

**UCHWAŁA nr XXXV/251/01  
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 działek nr 28, 29, 30/2 o powierzchni 2,88 ha położonych we wsi Gaszyn przy ul. Gaszyńskiej (przy południowej granicy miasta Wielunia).

**§ 2**

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

**§ 3**

Ilekoć 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 numerem i 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.

#### § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
  - 1) teren produkcyjno-usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem PU,
  - 2) teren wód otwartych (rów melioracyjny) oznaczony na rysunku planu symbolem W,
  - 3) teren komunikacji - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem D.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz 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 drzew projektowanych (zieleni izolacyjna).

#### § 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad o których mowa od § 7 do 12 niniejszej uchwały.

### Rozdział II

#### Przepisy szczegółowe

#### § 7

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod działalność produkcyjno – usługową oznaczony na rysunku planu symbolem: PU.  
Preferowana działalność – przetwórstwo rolno – spożywcze (zakład masarski oraz ubojnia do 150 DJP) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się: parkingi, zieleni urządzoną w tym zadrzewienia i zakrzewienia, usługi komercyjne związane z działalnością produkcyjno – usługową (usługi handlu, gastronomii).
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

4. Dla terenu o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) usytuowanie budynków: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych, gospodarczych, garaży 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 miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - 3) w pasie terenu zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Gaszyńskiej 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 działki,
  - 5) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony użytków rolnych w pasie 15 m dla proponowanej strefy lokalizacji ubojni oraz 5 m dla terenu pozostałego,
  - 6) dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU na dwie mniejsze działki w oparciu o następujące zasady: powierzchnia minimalna działki powinna wynosić minimum 1 ha; do działek musi być zapewniony dojazd od strony ulicy Gaszyńskiej oraz zapewniona możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy produkcyjno – usługowej:
  - a) wysokość obiektów produkcyjno – usługowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych,
  - b) dachy obiektów produkcyjno – usługowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
  - c) przy zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych 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 usługowej:
  - 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,
  - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze i kolorystyce dachówkopodobnej oraz blachą.

8. Dopuszcza się ogrodzenie terenów w liniach rozgraniczających .  
Realizacja ogrodzenia z materiału litego na przykład z tworzywa sztucznego celem stworzenia izolacji dźwiękochłonnej od zakładu.  
Maksymalna wysokość ogrodzenia 2,5 m.
9. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się dwa wjazdy na teren od strony ulicy Gaszyńskiej (na rysunku planu zaznaczone jako orientacyjne),
  - 2) dokładna lokalizacja wjazdów zostanie ustalona na etapie projektu budowlanego inwestycji,
  - 3) nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz parkingów utwardzona ze spadkiem zapewniającym spływ wody.
- 10 Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - z istniejącego wodociągu w-90 przebiegającego wzdłuż ul. Gaszyńskiej przez teren działki nr 27,
  - 2) odprowadzenie ścieków technologicznych i bytowo-gospodarczych po oczyszczeniu w lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PU zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach do istniejącej kanalizacji sanitarnej ks 200 przebiegającej w ulicy Spacerowej w Gaszynie,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowu melioracyjnego i dalej do istniejącej kanalizacji deszczowej kd 400 dochodzącej do rowu melioracyjnego (na południe od działki nr 30/2,
  - 4) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
  - 5) odpady technologiczne: poubojowe, krew, konfiskaty (obowiązkowo w zamkniętych pojemnikach) do wyspecjalizowanego zakładu utylizacji odpadów po uprzednim zawarciu umowy,
  - 6) wprowadza się obowiązek zapewnienia właściwego funkcjonowania istniejącego rowu melioracyjnego,
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - zasilanie projektowanych obiektów z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PU,
    - alternatywnie dopuszcza się zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej stacji transformatorowej nr 7-1070 (stacja STS-20/250) znajdującej się po drugiej stronie ulicy Gaszyńskiej na działce nr 24 przewidzianej do modernizacji – wymiana transformatora 100 kVA na 250 kVA,
    - od stacji transformatorowej zasilanie obiektów elektroenergetycznymi 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,
  - 8) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania ekologicznych nośników ciepła,

- 9) telekomunikacja – przyłącza z istniejącej i projektowanej lokalnej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej).
11. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.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 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 wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
12. Na terenie, o którym mowa w § 7 ust.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.

## § 8

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

## § 9

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod poszerzenie ulicy Gaszyńskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem D – ulica dojazdowa celem umożliwienia budowy miejsc postojowych oraz chodników (poszerzono o 8 m).
2. W pasie terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej prowadzone zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.

## § 10

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod wody otwarte – rów melioracyjny wraz z pasem o szerokości 3 m (droga) celem zapewnienia dostępu do rowu i umożliwienia jego konserwacji.
2. W pasie drogi dopuszcza się możliwość poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej prowadzone zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.
3. Dopuszcza się przykrycie rowu.

## § 11

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 2,65 ha (IV klasa bonitacyjna) szczegółowo określony w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zamieszczonej w dokumentacji planistycznej do zmiany planu.

## § 12

Dla terenów, o których mowa w §1 ustala się stawkę procentową w wysokości:  
15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU oraz  
0 % dla terenów oznaczonych symbolami: W, D  
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 III

## Przepisy końcowe

## § 13

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.).

## § 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wieluniu.

## § 15

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
*[Podpis]*  
mgr Zenon Nowak