

**UCHWAŁA NR XXXI/383/13  
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 17 czerwca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy  
Wieluń, obejmującego obręb Turów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405), w nawiązaniu do uchwały Nr XVI/181/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 13 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Turów położony w Gminie Wieluń, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu jest:

- 1) wskazanie możliwości rozbudowy i rozwoju miejscowości Turów zgodnie z ustaleniami Planu odnowy miejscowości Turów na lata 2010 – 2016;
- 2) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- 4) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Planie odnowy miejscowości Turów na lata 2010 – 2016** – należy przez to rozumieć załącznik do uchwały Nr L/560/10 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2010 r.;
- 3) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzoną uchwałą Nr XLIX/534/10 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 14 lipca 2010 r.;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) **jednostce przestrzennej** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu granicach, oznaczonych literami od A do F;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym podstawowym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolami, w których:
  - a) poz. 1 – litera – oznacza jednostkę przestrzenną,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer terenu w jednostce przestrzennej,
  - c) poz. 3 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości oraz powyżej 50% powierzchni terenu, oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 16) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 17) **badaniach archeologicznych** – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 18) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymagania, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 19) **strefie ochronnej sieci uzbrojenia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 21) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;

- 22) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 23) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 24) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 25) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw, spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem – granica obrębu Turów;
- 2) granice jednostek przestrzennych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) obiekty charakterystyczne o walorach architektonicznych;
- 9) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 10) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 11) skrzyżowanie dwupoziomowe bez połączeń;
- 12) bezkolizyjne przejazdy gospodarcze (dojazdy do pól) lub przejazdy w poziomie bez relacji skrzętnych;
- 13) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta Wielunia;
- 2) granica administracyjna gminy Wieluń;
- 3) granice sąsiednich sołectw – obrębów geodezyjnych;
- 4) linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym planem;
- 5) istniejące granice działek;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów poza obszarem objętym planem;
- 7) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne – zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 10) projektowana ścieżka rowerowa;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

- 13) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 14) Kanał Kopydlów – Krzyworzeka;
- 15) rowy melioracyjne;
- 16) tereny potencjalnie narażone na podtopienia i zalewanie;
- 17) tereny zmeliorowane;
- 18) strefa ochronna głównego zbiornika wód podziemnych (OWO);
- 19) strefa den dolinnych – korytarze ekologiczne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - a) kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej obrębu Turów, w której określając ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się układ ustalony w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj.:
    - dla terenów zainwestowanych ustala się zasady ich porządkowania i przekształceń,
    - dla terenów o niedokończonych procesach urbanizacji oraz przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - dla terenów współtworzących system ekologiczny określa się zasady zagospodarowania, których celem jest pełna ochrona i zachowanie walorów przyrodniczych,
  - b) ustalenie wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
    - obowiązuje zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy informujące o prowadzonej działalności w budynku,
    - obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,
    - obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi,
    - obowiązuje zharmonizowanie formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach działki, nieruchomości;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na obszarze objętym planem.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
  - a) kształtowanie systemu terenów zieleni oraz terenów otwartych wzajemnie powiązanych ze sobą, współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych, w skład którego na terenie obrębu Turów wchodzi:
    - lasy,
    - tereny przeznaczone pod dolesienia,
    - łąki i pastwiska w dolinie Kanału Kopydlów – Krzyworzeka oraz cieki i rowy stanowiące jego dopływy, tworzące korytarze ekologiczne gminy,
    - zieleń towarzysząca zabudowie oraz zieleń szpalerowa wzdłuż dróg,
    - otwarte tereny rolne,
  - b) ochronę przed zmianą sposobu użytkowania łąk i pastwisk położonych w dolinie Kanału Kopydlów – Krzyworzeka i jego dopływów - korytarzy ekologicznych,

- c) ochronę i kształtowanie istniejącej roślinności wysokiej w rejonie zabytkowej kaplicy p.w. św. Barbary, w sposób zapewniający ekspozycję zabytku,
  - d) ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic w ramach terenów składów i magazynów,
  - e) określenie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do utrwalenia, przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 3) dla ochrony wyróżnionych na rysunku planu terenów potencjalnie narażonych na podtopienia i zalewanie utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania;
  - 4) dla wszystkich nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych publicznych zabrania się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości, strefy brzegowe wód powierzchniowych powinny być otwarte, otoczone zielenią;
  - 5) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych; w przypadku zmiany użytkowania tych terenów konieczna jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Łodzi, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sieci na sąsiednich terenach; należy również wystąpić o wykreślenie zlikwidowanych odcinków sieci z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
  - 6) obowiązuje ochrona terenów położonych w zasięgu wyróżnionej na rysunku planu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych (OWO) poprzez ustalenia utrzymania dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania;
  - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci infrastruktury technicznej;
  - 8) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
  - 9) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, których funkcja i sposób zagospodarowania związany jest ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - d) pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Dla realizacji zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na obszarze objętym planem, w tym współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) na obszarze objętym planem obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów stanowią:
  - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L. p.	Obiekt	Adres	Datowanie	Nr rejestru
1.	Cmentarzysko kultury łużyckiej	Turów-Zwiechy	późny okres halszacki	170/ A

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z uwzględnieniem wpływu tych obiektów na sposób zagospodarowania terenów, na których są zlokalizowane lub terenów w ich sąsiedztwie:

L. p.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Kaplica p.w. św. Barbary	Turów	1902 r., przybudówka z 1990 r.
2.	Dom	Turów 6	1937 r.
3.	Dom	Turów 163	Pocz. XX w.
4.	Dom	Zwiechy 172	1921 r.

c) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w pkt 1 lit. a ustala się:

- obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania w obrębie stanowiska archeologicznego, w tym zakaz zabudowy,
- dla wszelkich działań wiążących się z naruszeniem stratygrafii warstw ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,
- określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych;

d) dla obiektów wciągniętych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w pkt 1 lit. b ustala się:

- przy adaptacji i modernizacji obiektów ich forma nie może ulec pogorszeniu, obowiązuje zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i wypraw zewnętrznych,
- obowiązuje prowadzenie wszelkich działań, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektu, np. dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej oraz zmian kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem dodatkowo ochroną obejmuje się:

a) obiekty charakterystyczne o walorach architektonicznych:

L. p.	Obiekt	Adres	Cechy charakterystyczne
1.	Budynek gospodarczy	Turów 39	<b>bryły</b> – obiekty parterowe z poddaszem nieużytkowym, zwieńczone dachem dwuspadowym krytym papą lub dachówką cementową, o proporcji ściany parteru do dachu – ok. a/1,5 a, <b>konstrukcja</b> – mury z cegły ceramicznej lub betonu połączonego ze żwirem bądź kamieni polnych zespolonych zaprawą cementową i gliną, drewniana więźba dachowa, ceglane lukowate nadproża okienne i drzwiowe, <b>elewacje</b> – tynkowane na jasne kolory lub nieotynkowane, otwór drzwiowy poddasza sytuowany w osi symetrii ściany szczytowej, ceglane obramowania otworów drzwiowych i okiennych, ceglane naroża, <b>rzut</b> – na planie kwadratu z dwoma wejściami sytuowanymi w elewacjach sąsiadujących (frontowej i bocznej), <b>elewacje</b> – dwa portyki o stropach w formie tarasów zakończonych betonowymi balustradami z rzeźbionymi tralkami.
2.	Budynek mieszkalny jednorodzinny	Turów 121	
3.	Budynek mieszkalny jednorodzinny	Turów 162	
4.	Willa mieszkalna jednorodzinna	Turów 49a	

b) dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. a obowiązują:

- zachowanie skali i cech charakterystycznych obiektów,
- realizacja zagospodarowania działek, na których znajdują się obiekty, w sposób umożliwiający ich ekspozycję;

- 3) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochrony konserwatorskiej, wyróżnionej na rysunku planu, tj. strefę ochrony archeologicznej „W” obejmującej tereny występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wpisania do gminnej ewidencji zabytków:

L. p.	Numer stanowiska	Datowanie	Opis stanowiska
1.	38 na 78-42 nr rejestru: 170/A	halsztat CD	cmentarzysko kultury łużyckiej
2.	39 na 78-42	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		XV1-XVIII w.	osada kultury polskiej
3.	40 na 78-42	III-V EB	osada kultury łużyckiej
4.	41 na 78-42	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
5.	42 na 78-42	ep. kamienia	obozowisko (?) kultury nieokreślonej
		halsztat CD	osada kultury łużyckiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
6.	43 na 78-42	ep. rzymska	osada kultury przeworskiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
7.	43 na 78-43	ep. rzymska	śląd osadnictwa kultury przeworskiej
8.	44 na 78-43	XIV-XV w.	osada kultury polskiej
9.	45 na 78-43	XII-XIII w.	śląd osadnictwa kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
10.	46 na 78-43	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej

- 4) w strefie ochrony archeologicznej „W” ustala się następujące wymogi:

- dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,
- określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
- na całym obszarze objętym planem:

- przy inwestycjach liniowych tj. projektowane trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi itp. obowiązują wymogi formalne określone w przepisach odrębnych,
- w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych obowiązują wymogi formalne określone w przepisach odrębnych,

- dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 8. Na obszarze objętym planem w zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy, nachylenie połaci dachowych.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia 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.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

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

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
  - a) układ drogowy, w tym:
    - drogi zbiorcze (Z) - drogi powiatowe: DP 4507E relacji Wieluń - Parcice prowadzącą Szlak Bursztynowy oraz DP 4509E relacji Turów - Skomlin, współtworzące podstawowy układ komunikacyjny gminy,
    - drogi lokalne (L) - drogi gminne, współtworzące sieć uzupełniającą,
    - drogi dojazdowe (D), dojazdy gospodarcze (Go), ciągi pieszo – jezdne (Y), ciąg rowerowo – spacerowy (J), zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
  - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z krajowym, powiatowym oraz gminnym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) projektowaną zachodnią obwodnicę miasta Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45,
  - b) drogi powiatowe: DP 4507E oraz DP 4509E;
- 3) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się przebieg dróg i ciągów publicznych o klasach:
  - a) główna – oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**,
  - b) zbiorcze – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
  - c) lokalne – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**,
  - d) dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,
  - e) dojazdy gospodarcze – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Go**,



- f) ciągi pieszo – jezdne – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Y**,
  - g) ciąg rowerowo – spacerowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-J**;
- 4) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów, wymienionych w pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 5) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo – jezdni (Y), dojazdami gospodarczymi (Go), a także w drugiej kolejności drogami zbiorczymi (Z) dla działek istniejących posiadających zjazdy oraz nowoprojektowanych po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy dróg; wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów z projektowanej drogi głównej (G) - zachodniej obwodnicy miasta;
- 6) obsługę pól zapewniają dojazdy gospodarcze, z których trzy w miejscu przecięcia z drogą główną prowadzone są nad obwodnicą w celu umożliwienia bezkolizyjnego przejazdu na drugą stronę arterii; dopuszcza się połączenia ww. dojazdów z drogą główną, lecz wyłącznie jako przejazdów bez możliwości relacji skrajnych;
- 7) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obiekty usługowe, w tym handlowe – 30 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) składy, magazyny – 20 stanowisk na 100 zatrudnionych,
  - g) obowiązuje zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej dla zabudowy o funkcjach wymienionych w pkt 8 lit. c, d, e, f;
- 8) istniejący szlak rowerowy prowadzony wzdłuż dróg zbiorczych DP 4507E oraz DP 4509E będzie stanowić rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji ciągu rowerowo - spacerowego śladem kolejki wąskotorowej; docelowa trasa będzie stanowić fragment układu realizowanego w mieście oraz gminie Wieluń, łączącego się ze szlakami projektowanymi w ramach województwa łódzkiego w sposób umożliwiający poznanie walorów przyrodniczych i kulturowych oraz zapewniający dojazd do terenów rekreacji i wypoczynku.

**§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe jest i nadal następować będzie poprzez system istniejących wodociągów wiejskich, oparty o zasoby wód podziemnych, w skład którego wchodzi:
    - wodociąg Turów z ujęciem wodociągowym na terenie wsi Turów, awaryjnie połączony z wodociągiem komunalnym w Wieluniu,
    - wodociąg Kurów z ujęciem i stacją wodociągową na terenie wsi Kurów, obsługujący Zwiechy, zlokalizowane w zachodniej części obrębu Turów,
  - 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) doprowadzenie wody do ustalonych w planie terenów przeznaczonych do urbanizacji nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią; standard wyposażenia zapewniać powinien możliwość zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej 100% zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i wszelkich form działalności gospodarczej,

- d) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
- e) 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,
- f) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych; dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych jest i nadal następować będzie w systemie grawitacyjno – pompowym kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w północnej części miasta Wielunia przy ul. Błońskiej, z której ścieki po oczyszczeniu odprowadzane są do Kanału Wieluńskiego, a następnie do rzeki Pyszej oraz w systemach indywidualnych,
- b) dalszą rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, w tym budowę kanałów w projektowanych drogach w ramach obszaru objętego planem, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci,
- c) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu,
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do systemu kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- e) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni; obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej oraz likwidacja zbiorników bezodpływowych w ciągu 6 miesięcy od oddania sieci do użytkowania,
- f) na pozostałych terenach, które nie zostaną objęte kanalizacją zbiorczą ustala się kanalizację indywidualną i lokalną:
- wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków: budowanych indywidualnie lub z udziałem środków gminnych dla pojedynczych obiektów i nieruchomości, kilku nieruchomości lub całych wsi; miejscem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków mogą być tereny działek lub inne tereny, do których inwestor ma tytuł prawny,
  - oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi lub do cieków naturalnych o ciągłym przepływie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - w indywidualnych przypadkach dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na terenie nieruchomości i ich wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego na oczyszczalni;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odbiornikami wód będą Kanał Kopydlów – Krzyworzeka, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych 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 na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów,

- f) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
- g) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych obowiązuje maksymalna ochrona istniejących urządzeń melioracji szczegółowych; w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę urządzeń, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą i w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w przypadku zmiany użytkowania zmeliorowanych gruntów w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Wieluniu,
- i) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 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 oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i 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 i rolniczych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym po uprzednim porozumieniu z gestorem sieci,
- c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie realizowanych w porozumieniu z gestorem sieci:
- obowiązuje sytuowanie nowych linii elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg,
  - dopuszcza się możliwość przebiegu linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tych linii,
- d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się strefy ochronne o szerokościach:
- 36 m dla linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - 15 m dla linii średniego napięcia 15 kV,
- e) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. d obowiązują:
- zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
  - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi i uzgodnione z gestorem sieci,
- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne,
- b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,

- c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia zaopatrzenie w systemie indywidualnym, tj. z butli lub zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców,
- b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia, powiązaną poprzez stację redukcyjno - pomiarową I - go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia; dla terenów, dla których ze względów techniczno - ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- c) dla gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz - Wieluń wyznacza się strefę ochronną o szerokości 4,0 m, dla której obowiązują:
- zakaz sytuowania zabudowy,
  - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi i uzgodnione z gestorem sieci;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- c) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych,
- d) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych, jako doziemnych,
- e) dopuszcza się na poszczególnych terenach lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- f) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. e, z zastrzeżeniem, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi maksymalna wysokość instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą wynosi do 5,0 m,
- g) dla wszystkich obiektów o wysokości 50,00 m npt i większej obowiązuje ich zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy, poprzez WSzW w Łodzi w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
  - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
- b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie,

c) obowiązuje wdrażanie założeń systemu gospodarki odpadami komunalnymi określonych w „Planie gospodarki odpadami w gminie Wieluń” poprzez:

- selektywne zbieranie odpadów,
- odzysk i recykling odpadów opakowaniowych,
- wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- organizację Punktów Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w liniach rozgraniczających dróg i ciągów publicznych, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę dróg.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem terenu oraz na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

#### § 14. 1. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na jednostki przestrzenne oznaczone literami od A do F, których granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) w ramach każdej jednostki przestrzennej wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej z podziałem na:
    - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MN**,
    - zabudowę mieszkaniową zagrodową oznaczoną symbolem **RM**,
  - b) tereny zabudowy aktywności gospodarczej z podziałem na:
    - zabudowę usługową oznaczoną symbolem **U**,
    - składy, magazyny oznaczone symbolem **S**,
  - c) tereny komunikacji – drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**,
  - d) tereny infrastruktury technicznej z podziałem na:
    - urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**,
    - urządzenia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**,
  - e) tereny zieleni z podziałem na:
    - lasy oznaczone symbolem **ZL**,
    - dolesienia oznaczone symbolem **Zld**,
  - f) tereny użytkowane rolniczo z podziałem na:
    - łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RŁ**,
    - użytki rolne oznaczone symbolem **R**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:2000 i wymienionych w ust. 1 pkt 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3, dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków scalania i podziału terenu na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania terenu, działek;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki:

- a) dopuszcza się podziały na działki w celach budowlanych, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) będzie wynosić 18,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
  - będzie przylegać do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D, zapewniającej jej obsługę komunikacyjną; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z pod warunkiem braku dostępności komunikacyjnej z drogi o innej klasie,
- b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) dopuszcza się 25% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
- d) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla działek powyżej 1000 m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki,
  - dla działek poniżej 1000 m<sup>2</sup> - 50%,
- e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 12 pkt 7,
- f) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
- i) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w § 13 ust.1 pkt 3 lit. g, h, i;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

- b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
  - c) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach lub wymiany istniejącej zabudowy, wskazane jest sytuowanie projektowanej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, z zaleceniem nawiązania do usytuowanego w większej odległości od pasa drogowego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu – 9,0 m, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej: na działce lub na sąsiednich działkach - bezpośrednio przylegających (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych),
  - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
  - f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
  - g) obowiązuje nawiązanie do istniejącej tradycyjnej formy zabudowy (gabaryty budynków, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie, materiały wykończeniowe), w celu tworzenia w ramach terenu jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
  - h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
  - i) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
  - j) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych dotyczących projektowanej lub istniejącej zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac; dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
  - k) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.17.MN, A.18.MN, A.26.MN, A.27.MN, C.17.MN**, w ramach których wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.26.MN**, **A.27.MN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 3) dla działek: nr ew. 673 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A.17.MN**, nr ew. 762/2, 762/3 położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A.26.MN**, nr ew. 748/5 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A.27.MN** oraz nr ew. 412/1, 412/2, 412/3 położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C.17.MN** dopuszcza się zagospodarowanie według warunków określonych w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla tych nieruchomości.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki:

- a) dopuszcza się podziały na działki w celach budowlanych, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) będzie wynosić 25,0 m z tolerancją 10%,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
  - będzie przylegać do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D, zapewniającej jej obsługę komunikacyjną; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z pod warunkiem braku dostępności komunikacyjnej z drogi o innej klasie,
- b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) dopuszcza się 25% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- d) obowiązuje minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
- e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości zgodnej z ustalonymi w § 12 pkt 7,
- f) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,



- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
- i) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 3 lit. g, h, i;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - c) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach lub wymiany istniejącej zabudowy, wskazane jest sytuowanie projektowanej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, z zaleceniem nawiązania do usytuowanego w większej odległości od pasa drogowego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu – 10,0 m, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej: na działce lub na sąsiednich działkach - bezpośrednio przylegających (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych),
  - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
  - f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
  - g) obowiązuje nawiązanie do istniejącej tradycyjnej formy zabudowy (gabaryty budynków, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie, materiały wykończeniowe), w celu tworzenia w ramach terenu jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
  - h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki, z obowiązkiem ich zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada,
  - i) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług - 40 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa w formie wolnostojącej zabudowy pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku symbolem RM:

- maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°,

k) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac; dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,

l) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM, B.5.RM, C.16.RM**, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w § 7 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 7 pkt 1 lit. d;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.8.RM, A.9.RM, A.19.RM, B.5.RM**, dla obiektów charakterystycznych o walorach architektonicznych, wymienionych w § 7 pkt 2 lit. a obowiązują wymogi ustalone w § 7 pkt 2 lit. b;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.19.RM, A.22.RM, B.3.RM, B.5.RM, C.6.RM, C.16.RM**, w ramach których wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej "W" obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM, B.5.RM, B.13.RM** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 5) dla działek nr ew. 348, 351 położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A.8.RM**, nr ew. 547 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A.19.RM** oraz nr ew. 756 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C.16.RM** dopuszcza się zagospodarowanie według warunków określonych w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla tych nieruchomości.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) usługi komercyjne lub publiczne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zielen, parkingi, podjazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej) zarówno w budynkach, jak i poza nimi;

2) warunki scalania i podziału na działki:

- a) dopuszcza się podziały na działki w celach budowlanych, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) będzie wynosić 25,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
  - będzie przylegać do drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
- b) ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 7,
- b) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
- c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
- e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu lub działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla budynków (z wyłączeniem zabudowy w złym stanie technicznym), które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- c) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
  - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
  - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) dla realizacji zabudowy usługowej ustala się:
  - maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu - 10,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 15°,
  - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
  - dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- c) dla stacji transformatorowych, zabudowy garażowej i gospodarczej ustala się:
  - maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu - 5,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
  - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg zbiorczych KD-Z, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych dróg,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych zabudowy z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu tych prac.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.13.U** określa się:

- a) w ramach terenu obowiązuje realizacja jednorodnego zagospodarowania w zakresie: nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni, dojazdu z miejscami parkingowymi, z zakazem grodzenia poszczególnych działek,
  - b) dopuszcza się 30% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
  - e) obowiązuje minimum 20% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.21.U** określa się:
- a) urządzenia terenowe w formie: boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - b) dopuszcza się 25% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
  - e) obowiązuje minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
  - g) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych,
  - h) dla części terenu, w ramach której wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.6.U** określa się:
- a) w przypadku lokalizacji zaplecza, zabudowy gospodarczej, urządzeń infrastruktury technicznej lub parkingu od strony wspólnej granicy z terenem zabudowy zagrodowej oznaczonym na rysunku planu symbolem RM obowiązuje wzdłuż granicy realizacja żywopłotu lub szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
  - b) dla działek nr ew. 497/1 i 497/2, 498/4:
    - dopuszcza się 30% powierzchni działki lub nieruchomości, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
    - obowiązuje minimum 30% powierzchni działki lub nieruchomości, jako powierzchnia biologicznie czynna,
    - zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
    - dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,
    - obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e,
  - c) dla działki nr ew. 498/6:
    - dopuszcza się 30% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
    - obowiązuje minimum 40% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
    - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni o wysokich walorach przyrodniczych,
    - obowiązuje zagospodarowanie działki, w tym lokalizacja zabudowy w sposób zapewniający ekspozycję zabytkowej kaplicy zlokalizowanej na sąsiednim terenie,

- zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów;

d) dla działki nr ew. 498/5:

- obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu powiązanego funkcjonalnie z zabytkową kaplicą zlokalizowaną na sąsiednim terenie,
- obowiązuje minimum 10% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna lub wymiennie dopuszcza się nawierzchnię parkingu wykonaną z kształtek wypełnionych trawą.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.7.U** zastępuje się ustalenia zawarte w ust. 1 poniższymi ustaleniami:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi sakralne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału terenu na działki, zachowuje się istniejące granice terenu;

3) warunki zagospodarowania działki:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie zabytkowej kaplicy pod wezwaniem św. Barbary wraz z towarzyszącą zielenią, z dopuszczeniem niezbędnego remontu obiektu,
- b) dopuszcza się 35% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) obowiązuje minimum 55% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,25,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
- f) obowiązuje zachowanie formy istniejącego ogrodzenia wzdłuż wspólnej granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem B.6.U,
- g) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13;

4) warunki dla istniejącej zabudowy – dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w § 7 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 7 pkt 1 lit. d.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **S** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) składy, magazyny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) zielen, parkingi, podjazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki, zachowuje się istniejące granice terenów, które stanowią pojedyncze działki;

3) warunki zagospodarowania terenów, działki:

- a) dopuszcza się 40% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,25,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- d) obowiązuje minimum 20% powierzchni działki, jako powierzchnia biologicznie czynna,
- e) wzdłuż granic terenu wspólnych z terenami zabudowy zagrodowej oznaczonymi na rysunku planu symbolem RM obowiązuje realizacja żywopłotu lub szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,

- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 7,
  - g) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,
  - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
  - j) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla zabudowy składów, magazynów, obiektów administracyjnych i socjalnych ustala się:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
  - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony ustala się:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy - 20,0 m<sup>2</sup>,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
  - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,
  - e) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie bieli, innych agresywnie działających w przestrzeni kolorów oraz okładzin elewacyjnych typu siding,
  - f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg: głównej- 1KD-G1/2 oraz zbiorczej 2KD-Z1/2.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.4.S**, w ramach którego wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.14.S** ustala się:
  - a) dla działki nr ew. 687 dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako wbudowaną w budynek o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b,
  - b) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 3 lit. g, h, i.

**§ 19.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) urządzenia gospodarki wodnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) zieleni, parkingi, podjazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki, zachowuje się istniejące granice terenu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się istniejące ujęcie wody z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustalonymi warunkami,
  - b) dopuszcza się 10% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
  - c) obowiązuje minimum 30% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10,
  - f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
  - h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu,
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany w zależności od potrzeb technicznych,
  - c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy - 4,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
  - e) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie bieli, innych agresywnie działających w przestrzeni kolorów oraz okładzin elewacyjnych typu siding.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) urządzenia gospodarki ściekowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) zieleni, parkingi, podjazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału terenu na działki, zachowuje się istniejące granice terenu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się istniejącą przepompownię ścieków z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy,
  - b) dopuszcza się 40% powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
  - c) obowiązuje minimum 30% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
  - f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13,
  - h) dla części terenu, w ramach której wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4,
  - i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
- b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany w zależności od potrzeb technicznych,
- c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy - 4,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
- e) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie bieli, innych agresywnie działających w przestrzeni kolorów oraz okładzin elewacyjnych typu siding.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zieleni leśnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia związane z zachowaniem naturalnych układów wodnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki, dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie i odnowa istniejącej zieleni leśnej poprzez prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do zachowania bogactwa przyrodniczego oraz podnoszenie wieku rębności,
- b) przy odnawianiu upraw leśnych obowiązuje wymóg opracowania i urządzenia planu zalesień, uzgodnionego ze służbą leśną, prowadzącą nadzór nad gospodarką leśną; obowiązuje preferowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych) i lokalizacji ogrodzeń,
- d) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – korytarzach ekologicznych:
  - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów Kanału Kopydlów - Krzyworzeka,
  - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
  - obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia związane z zachowaniem naturalnych układów wodnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki, do czasu realizacji dolesień dla dotychczasowego użytkowania rolnego dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenów:

- a) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania,
- b) obowiązuje opracowanie planu zalesień sztucznych, określającego m.in. skład gatunkowy upraw leśnych i uzgodnienie tego planu ze służbą leśną, prowadzącą nadzór nad gospodarką leśną,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych) i lokalizacji ogrodzeń,
- d) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – korytarzach ekologicznych:
  - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolinek dopływów Kanału Kopydlów - Krzyworzeka,
  - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),



- obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) uprawy łkowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) uprawy polowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki, dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni tj. łąk z luźnymi grupami zadrzewień poprzez systematyczne zabiegi pielęgnacyjne,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy (z wyłączeniem obiektów i urządzeń służących potrzebom retencji wód powierzchniowych) oraz ogrodzeń,
- c) w wyznaczonych na rysunku planu strefach den dolinnych – korytarzach ekologicznych:
  - wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolinek dopływów Kanału Kopydlów - Krzyworzeka,
  - obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
  - obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
- d) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
- e) dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które utrwalają istniejącą konfigurację,
- f) obowiązuje zakaz realizacji zgeometryzowanych układów dróg oraz ścieżek rowerowych,
- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.15.RL, C.3.RL, F.5.RL, F.6.RL**, w ramach których wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C.1.RL i D.1.RL** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret pierwszy, lit. e;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.12.RL, C.1.RL, D.7.RL, D.12.RL, D.13.RL i E.3.RL** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.5.RL, E.9.RL** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 6 lit. c;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.10.RL, B.12.RL, C.1.RL, C.3.RL** oraz **C.19.RL** sposób zagospodarowania fragmentów znajdujących się w zasięgu potencjalnego narażenia na podtopienia i zalewanie musi uwzględniać okresowe występowanie tych zjawisk;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.10.RL, B.12.RL, B.15.RL, C.1.RL, C.3.RL, C.14.RL, C.19.RL, E.21.RL, F.5.RL, F.6.RL, F.7.RL, F.9.RL** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od linii elektroenergetycznych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału na działki, dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów drewnianych, w formie żywoplotów lub z siatki metalowej z podmurówkami o maksymalnej wysokości 0,70 m od poziomu terenu; obowiązuje zakaz stosowania półfabrykatów żelbetowych,

- b) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,

- c) w wyznaczonych na rysunku planu strefach den dolinnych – korytarzach ekologicznych:

- wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolinek dopływów Kanału Kopydłów - Krzyworzeka,
- obowiązuje porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
- obowiązuje usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,

- d) obowiązuje zakaz zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych) z zastrzeżeniem dodatkowych ustaleń dotyczących poszczególnych terenów zawartych w ust. 2,

- e) dopuszcza się lokalizację stawów realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- f) zaleca się intensyfikowanie zadrzewień śródpolnych dla polepszenia rolniczego mikroklimatu i ograniczenia erozji gleb,

- g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 12,

- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 13;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą towarzyszącą zabudowie zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy, ustalonymi dla zabudowy zagrodowej w § 16 ust. 1 pkt 5,

- b) obowiązuje sukcesywna likwidacja form użytkowania i zagospodarowania niezgodnych z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.2.R**, **A.7.R** (wyłącznie dla działek posiadających kolejne nr ew. od 354 do 367), **A.20.R**, **A.23.R**, **A.25.R** dopuszcza się realizację zabudowy związanej z produkcją rolną w formie budynków gospodarczych oraz inwentarskich, obowiązują wówczas warunki ustalone w § 16 ust. 1 pkt 5;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.20.R**, w ramach którego znajduje się cmentarzysko - obiekt wpisany do rejestru zabytków, wymieniony w § 7 pkt 1 lit. a, obowiązują wymogi formalne określone w § 7 pkt 1 lit. c;

- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.20.R**, **A.23.R**, **A.25.R**, **A.28.R**, **B.1.R**, **B.2.R**, **B.8.R**, **B.14.R**, **C.2.R**, **C.5.R**, **C.7.R**, **C.10.R**, **C.18.R**, **C.20.R**, **C.21.R**, **D.11.R**, **D.15.R**, **E.17.R**, **F.2.R**, **F.3.R**, **F.4.R**, w ramach których wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4;

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.2.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret pierwszy, lit. e;

- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.R, A.5.R, A.25.R, B.8.R, B.11.R, B.14.R, C.2.R, C.8.R, C.9.R, C.10.R, C.11.R, C.12.R, D.11.R, D.15.R, E.7.R, E.11.R, E.12.R, F.1.R, F.2.R** oraz **F.3.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret drugi, lit. e;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.1.R, E.4.R, E.11.R, E.12.R, E.16.R, E.23.R, E.24.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 ust. 1 pkt 6 lit. c;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.11.R, C.2.R, C.4.R, C.5.R, C.18.R** oraz **F.4.R** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od linii elektroenergetycznych.

#### Rozdział 4.

##### Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 25. 1. Wyznacza się tereny publicznych dróg z ustaleniem ich tras oraz ciągów, oznaczone symbolami:

- 1) **KD-G** – droga główna;
- 2) **KD-Z** – drogi zbiorcze;
- 3) **KD-L** – drogi lokalne;
- 4) **KD-D** – drogi dojazdowe;
- 5) **KD-Go** – dojazdy gospodarcze;
- 6) **KD-Y** – ciągi pieszo-jezdne;
- 7) **KD-J** – ciąg rowerowo – spacerowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie – komunikacja;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie – urządzenia infrastruktury i zieleni.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno - przestrzenne:

- 1) dla drogi głównej **KD- G** ustala się zachodnią obwodnicę Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45 oznaczona na rysunku planu symbolem - **1KD-G1/2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 25,0 m - 27,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) skrzyżowania ze wszystkimi relacjami z drogami: powiatową DP 4507E – 2KD-Z1/2 oraz gminną 5KD-L1/2,
  - d) relacje z pozostałymi drogami i ciągami zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dla dróg zbiorczych **KD-Z** ustala się:
  - a) droga powiatowa DP 4507E oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-Z1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 20,0 m - 25,0 m z dopuszczalnymi miejscowymi zawężeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
    - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
    - ochronę istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej w otoczeniu kaplicy pod wezwaniem św. Barbary z obowiązkiem jej kształtowania w sposób chroniący oś widokową na zabytek,
  - b) droga powiatowa DP 4509E oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-Z1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
    - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dla dróg lokalnych **KD-L** ustala się:

- a) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m z dopuszczalnym miejscowym zawężeniem do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,5 m - 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z miejscowym zawężeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) dla dróg dojazdowych **KD-D** ustala się:
- a) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: **8KD-D1/2, 10KD-D1/2, 11KD-D1/2, 12KD-D1/2, 13KD-D1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) drogi oznaczone na rysunku symbolami: **7KD-D1/2, 9KD-D1/2, 14KD-D1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla dojazdów gospodarczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Go**, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Y** obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ciągu rowerowo - spacerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD- J** obowiązuje:
- a) wytrasowanie śladem dawnej kolejki wąskotorowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) urządzenie ścieżki rowerowej oraz trasy spacerowej, stanowiącej fragment całości prowadzącej z Parku Miejskiego w Wieluniu w kierunku gminy Mokrsko.
4. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających dróg przebiegających przez tereny zabudowane;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg reklam wielkogabarytowych oraz obiektów usługowych;
- 4) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym przystanków komunikacji publicznej, parkingów i sygnalizacji drogowej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- 7) minimalne ścieżki narożników dróg (trójkąty widoczności) dla dróg oznaczonych symbolami **KD-G, KD-Z** (10,0 m x 10,0 m), dla dróg oznaczonych symbolami **KD-L, KD-D** (5,0 m x 5,0 m), dla ciągów oznaczonych symbolami **KD-Y** (3,0 m x 3,0 m);
- 8) dla realizacji nowych dróg lub remontów bądź przebudowy dróg istniejących wymagających prac ziemnych, w ramach których wyznaczona jest strefa ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymagania formalne określone w § 7 pkt 4.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy końcowe**

§ 26. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN - 10%,
- b) RM - 5%,
- c) B.6.U - 20%,
- d) S - 20%;


2) dla pozostałych terenów nie określa się stawki procentowej, o której mowa w § 26.

§ 27. Tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XXIV/154/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2000 r. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2RZ, 4RZ, 12TDW, położonych w granicach obszaru objętego planem, określonych w § 1 ust. 2.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wieluniu



**Piotr Radowski**



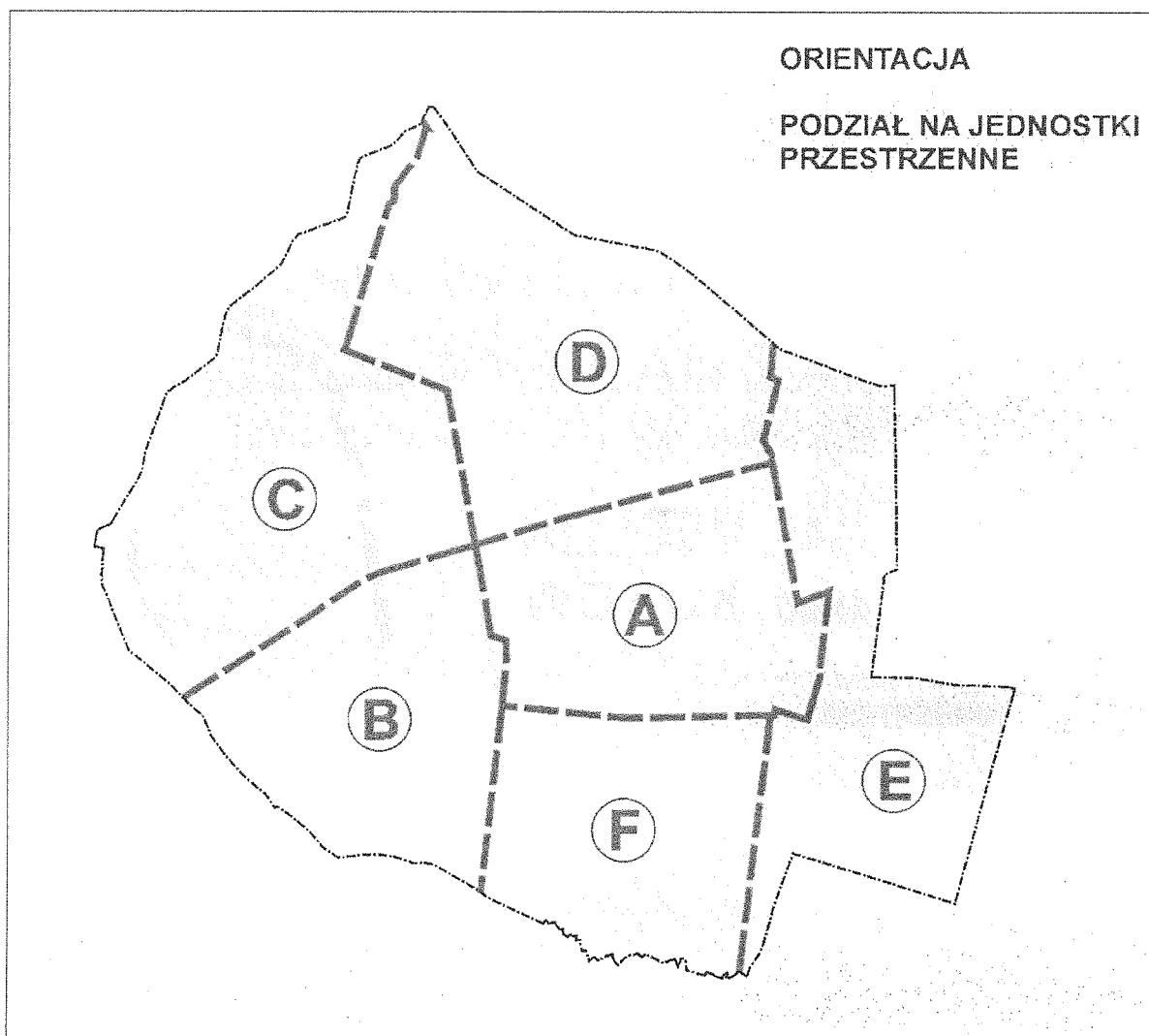
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/383/13

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 17 czerwca 2013 r.

Rysunek planu

# GMINA WIELUŃ - OBRĘĘ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODA RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWA RADY MIEJSKIEJ W WIELUNI

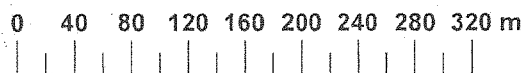


# 3 TURÓW

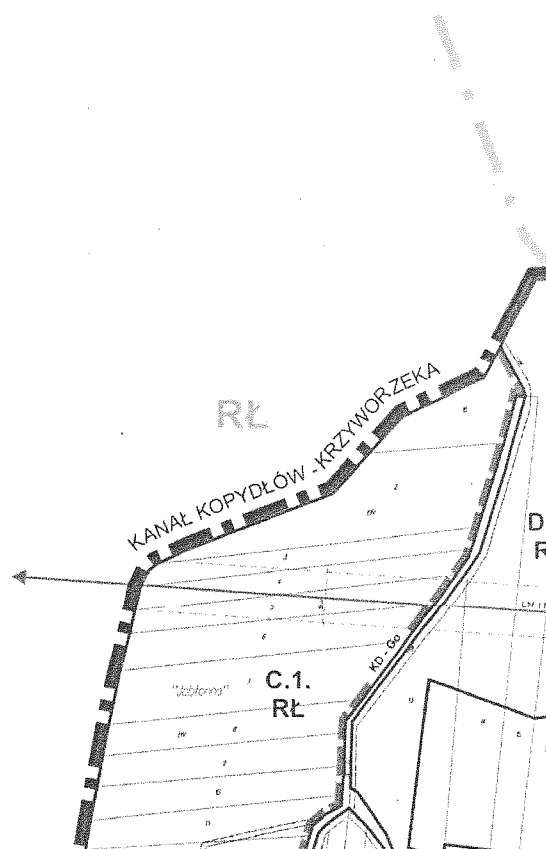
## PROJEKTOWANIA PRZESTRZENNEGO

PLAN NR XXXI/383/13

U Z DNIA 17 CZERWCA 2013 R.



**GM. WIELUŃ**  
**obr. KURÓW**





1: 2 000

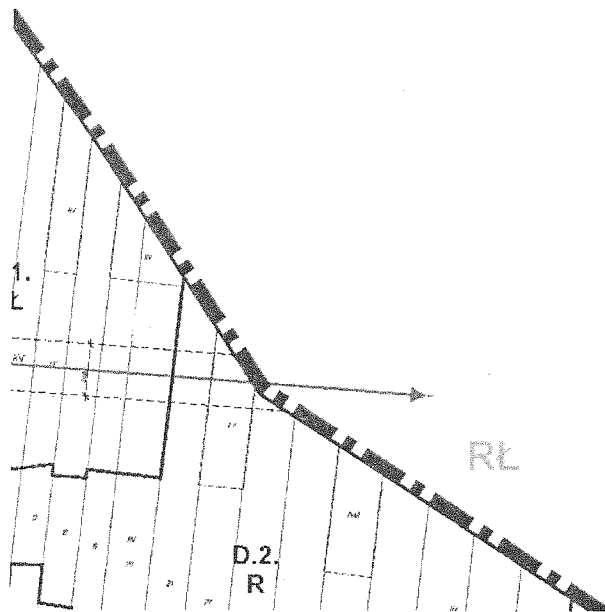
## MAPA PLANISTYCZNA

skala 1:2000

obręb: TURÓW

gmina: Wieluń

powiat: Wieluń



# GM. WIELUŃ obr. DĄBROWA

## OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM -  
GRANICA OBRĘBU TURÓW



GRANICE JEDNOSTEK PRZESTRZENNYCH



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA

### OZNACZENIE TERENÓW



JEDNOSTKA PRZESTRZENNA  
NUMER TERENU W JEDNOSTCE PRZESTRZENNEJ



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA



ZABUDOWA ZAGRODOWA

#### TERENY ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ



ZABUDOWA USŁUGOWA



SKŁADY, MAGAZYNY

#### TERENY KOMUNIKACJI



DROGI I CIĄGI PUBLICZNE

#### TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ



URZĄDZENIA GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ

#### TERENY ZIELENI



LASY



DOLESIENIA

#### TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO



ŁĄKI I PASTWISKA



UŻYTKI ROLNE

### ZABUDOWA



OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY








NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



OBIEKTY CHARAKTERYSTYCZNE O WALORACH  
ARCHITEKTONICZNYCH


## OZNACZENIA INFORMACYJNE


### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA WIELUNIA
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WIELUŃ
	GRANICE SĄSIEDNICH SOŁECTW - OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM


MIASTO - WG OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU

	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU DZIAŁKI, TERENU
---	--

	OGRODY DZIAŁKOWE
---	------------------

	LASY
---	------

	DOLINY CIEKÓW - ŁĄKI I PASTWISKA
---	----------------------------------




	UŻYTKI ROLNE
---	--------------

GMINA - WG OBOWIĄZUJĄCEJ ZMIANY STUDIUM UIKZP


	DOLINY RZEK - ŁĄKI I PASTWISKA
---	--------------------------------

	GRUNTY ROLNE
---	--------------

### WARTOŚCI KULTUROWE

	OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - ZABYTKI UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW


### KOMUNIKACJA

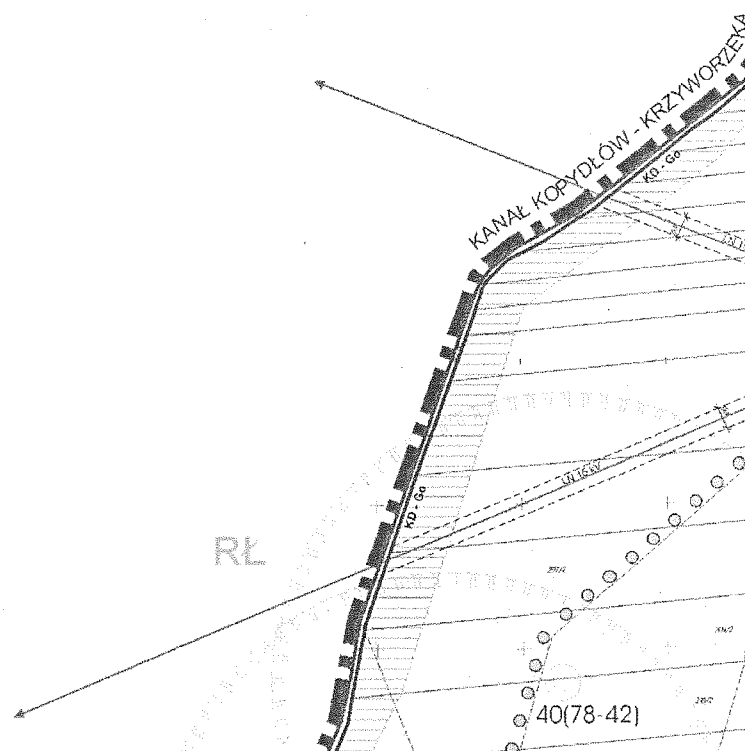
	PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA ROWEROWA
---	-------------------------------

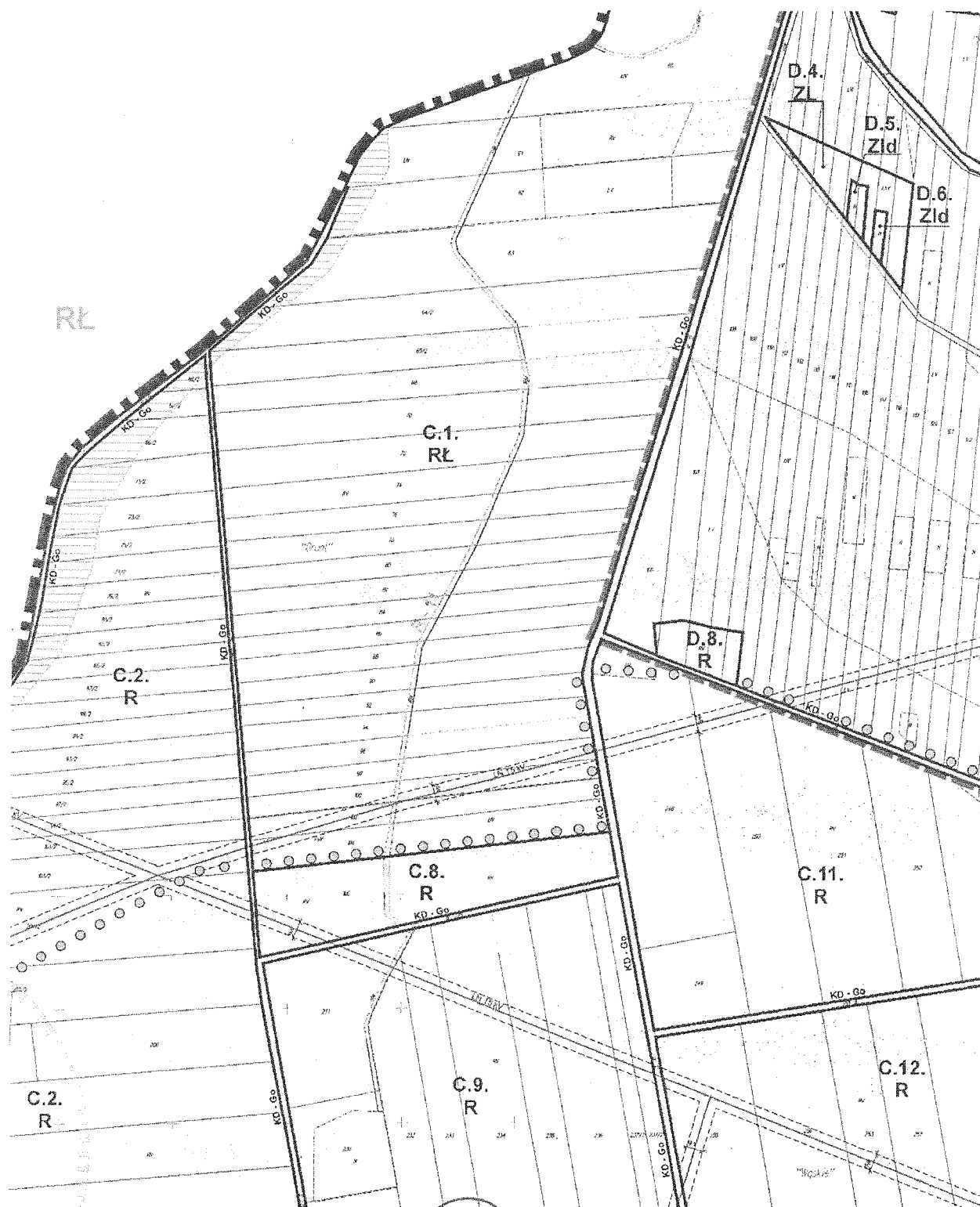
### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
---	---

	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
---	--

	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
---	---







## WARTOŚCI KULTUROWE



STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"

## KOMUNIKACJA



KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH

G - DROGA GŁÓWNA  
Z - DROGA ZBIORCZA  
L - DROGA LOKALNA  
D - DROGA DOJAZDOWA  
Go - DOJAZD GOSPODARCZY  
Y - CIĄG PIESZO - JEZDNY  
J - CIĄG ROWEROWO - SPACEROWY

DP - DROGA POWIATOWA

DG - DROGA GMINNA



SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE BEZ POŁĄCZEN

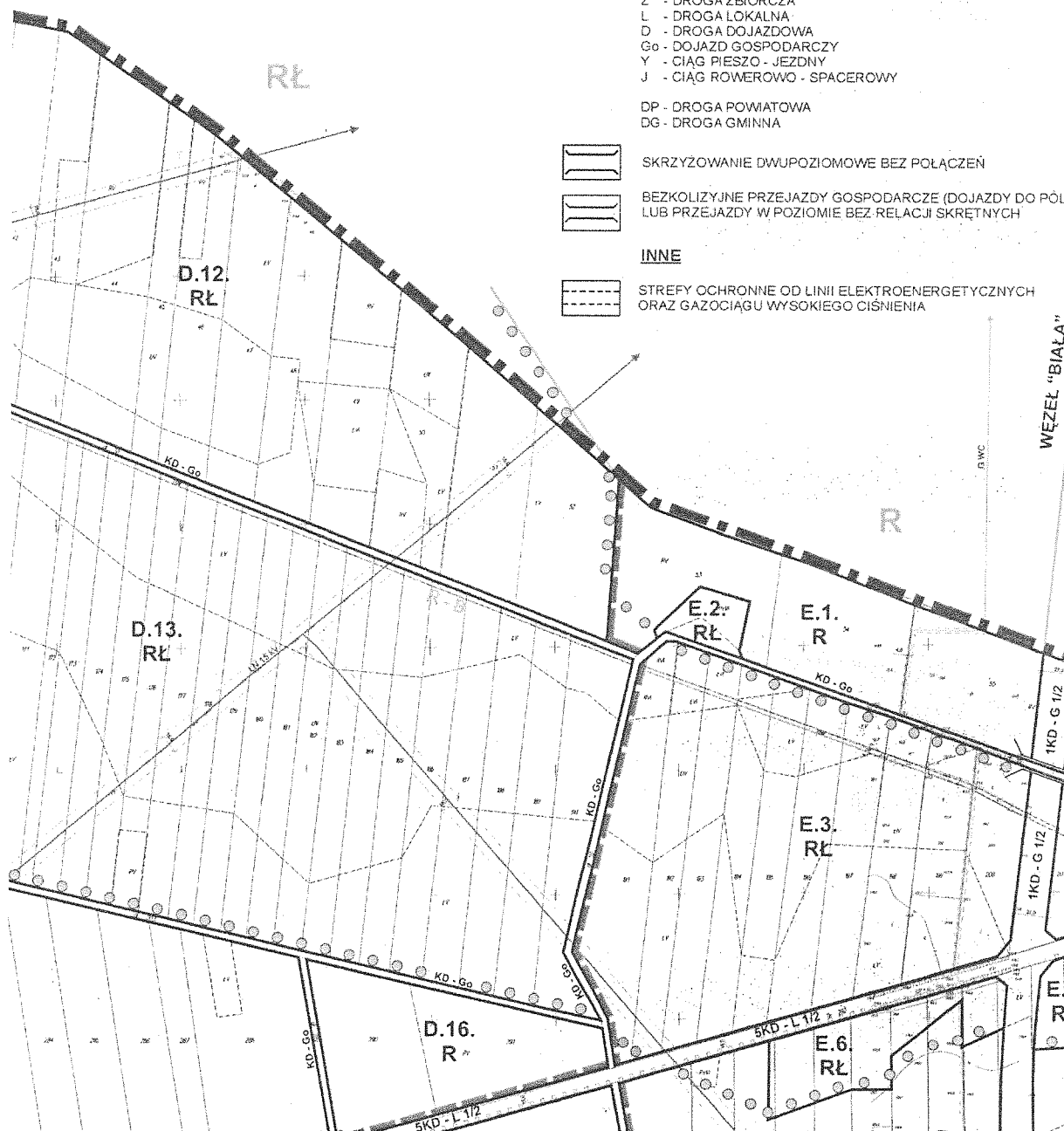


BEZKOLIZYJNE PRZEJAZDY GOSPODARCE (DOJAZDY DO PÓL)  
LUB PRZEJAZDY W POZIOMIE BEZ RELACJI SKRĘTNYCH

## INNE

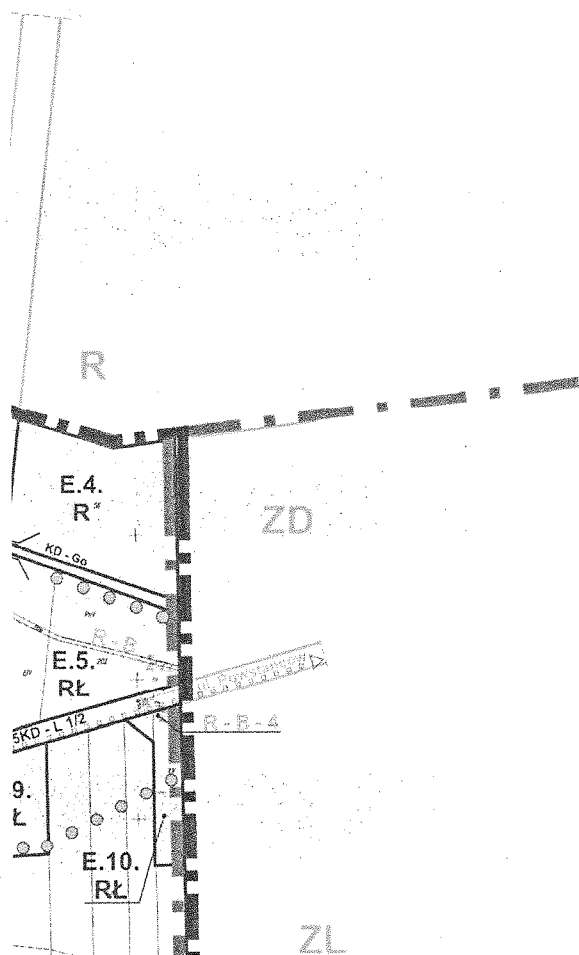


STREFY OCHRONNE OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH  
ORAZ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA



# **INNE**

	KANAŁ KOPYDŁÓW - KRZYWORZEKA
	ROWY MELIORACYJNE
	TERENY POTENCJALNIE NARAŻONE NA PODTOPIENIA I ZALEWANIE
	TERENY ZMELIOROWANE
	STREFA OCHRONNA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (OWO)
	STREFA DEN DOLINNYCH - KORYTARZE EKOLOGICZNE





KANAŁ KOPYDŁÓW-KRZYWORZEKA

C.4.  
R

PARCICE

DP 4507E

C.3.  
RL

C.5.  
R

C.6.  
RM

C.14.  
RL

C.15.  
RL

C.16.  
RM

C.17.  
MN

RL

KANAŁ KOPYDŁÓW-KRZYWORZEKA

C.18.  
R

C.20.  
R

C.19.  
RL

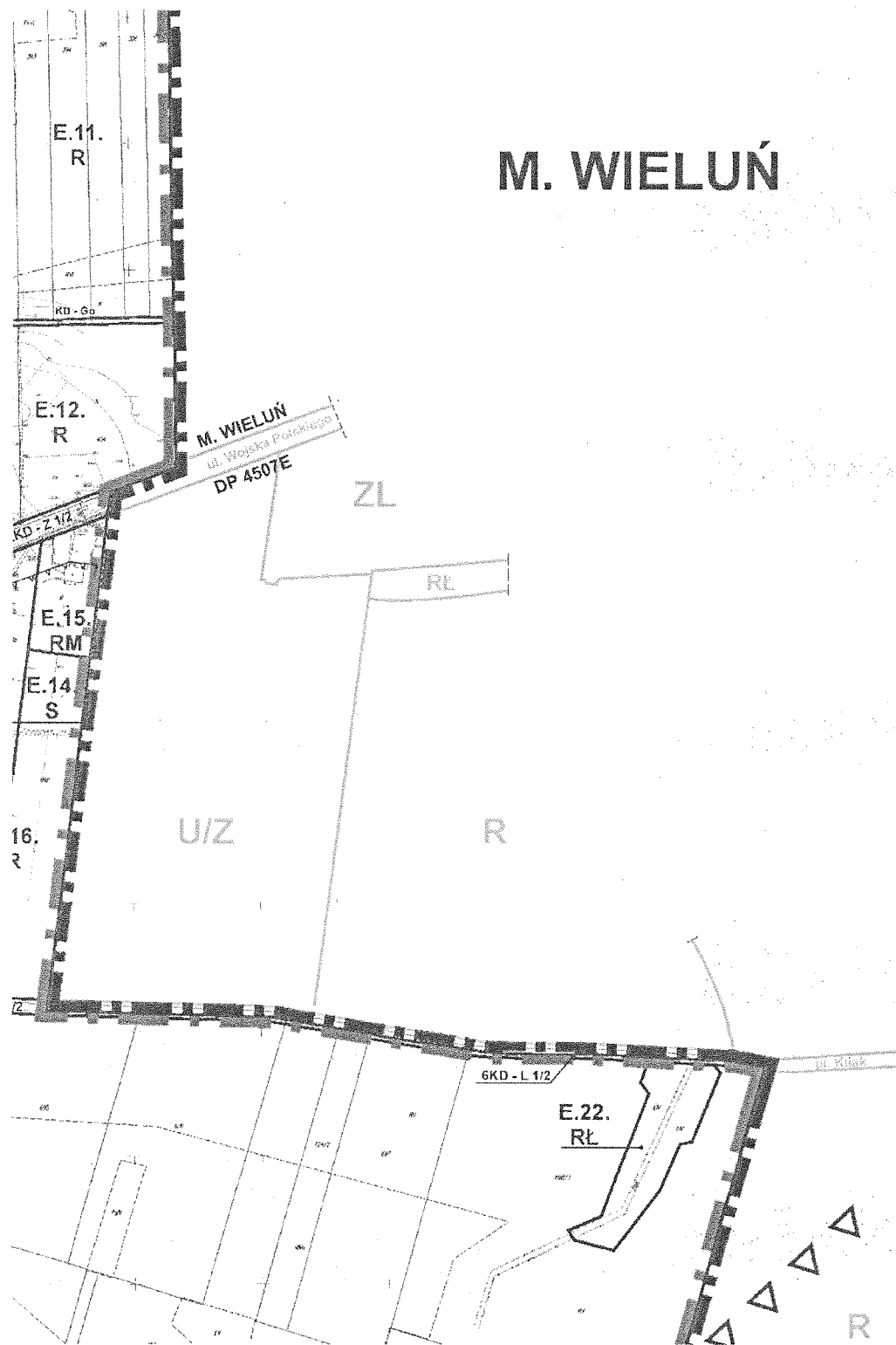
CHOTÓW



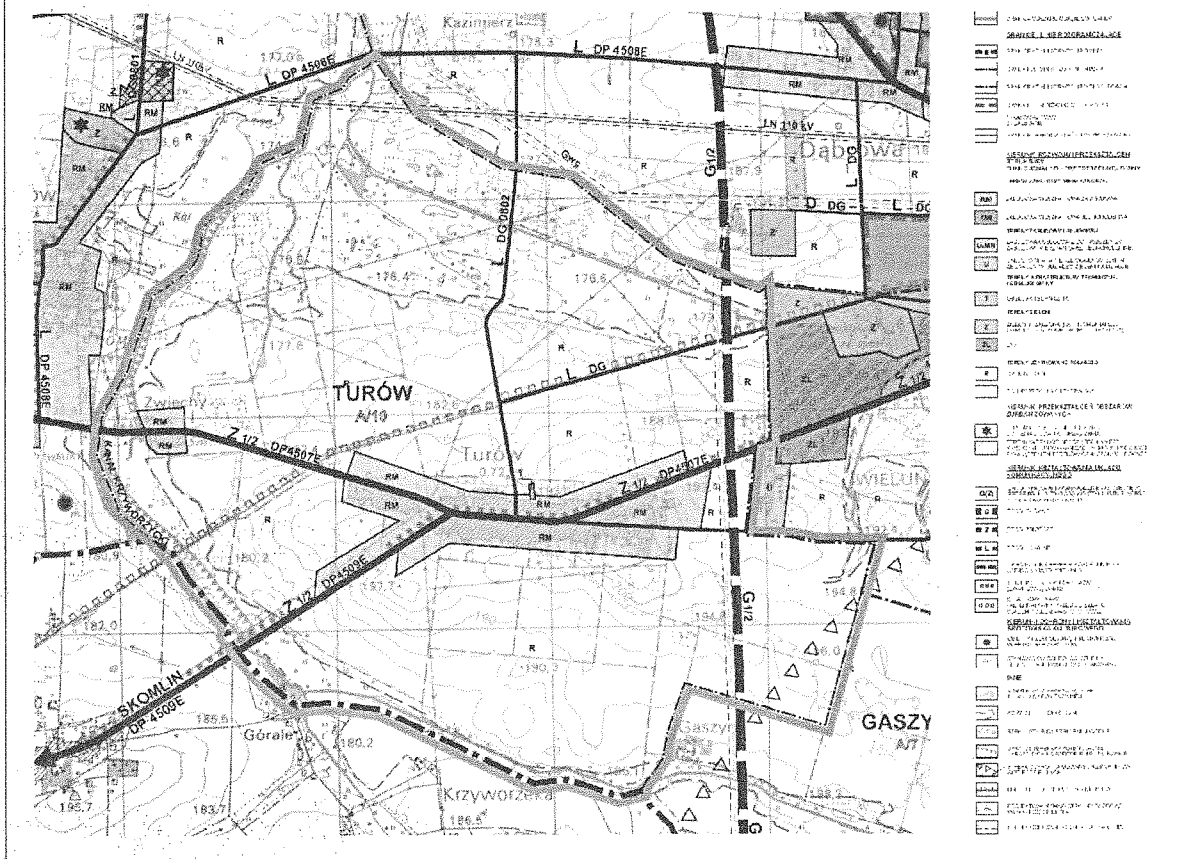


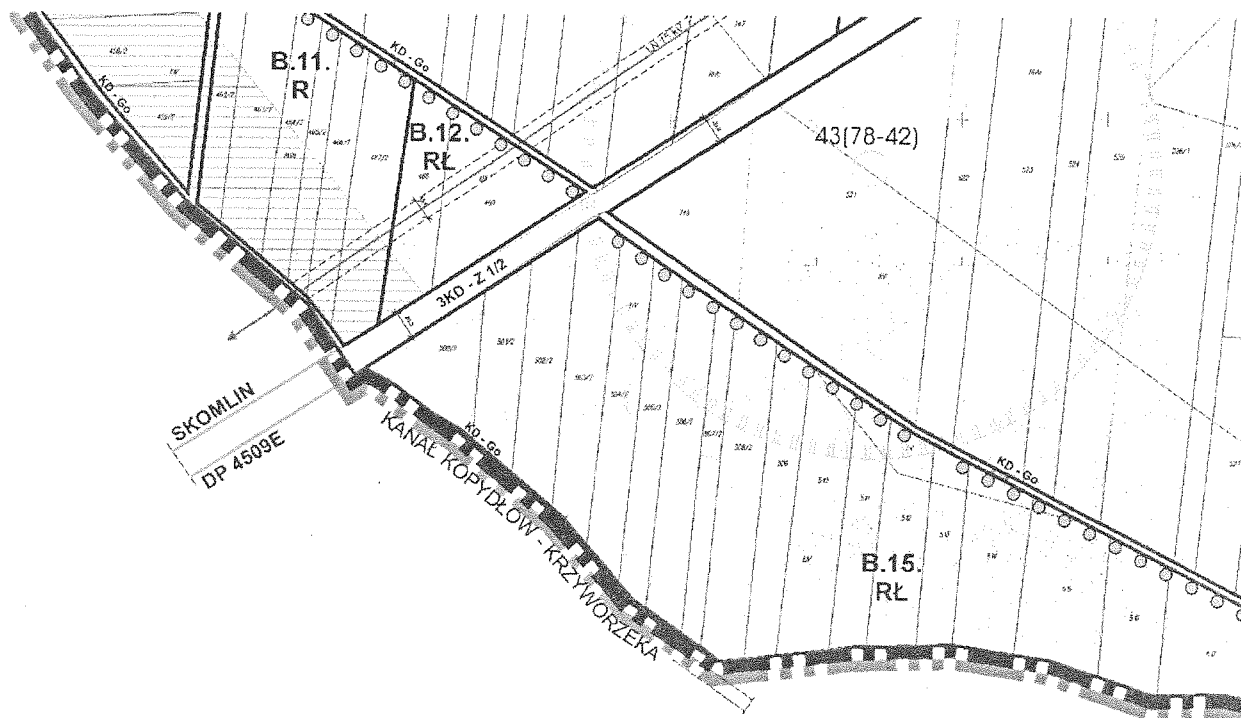


# M. WIELUŃ

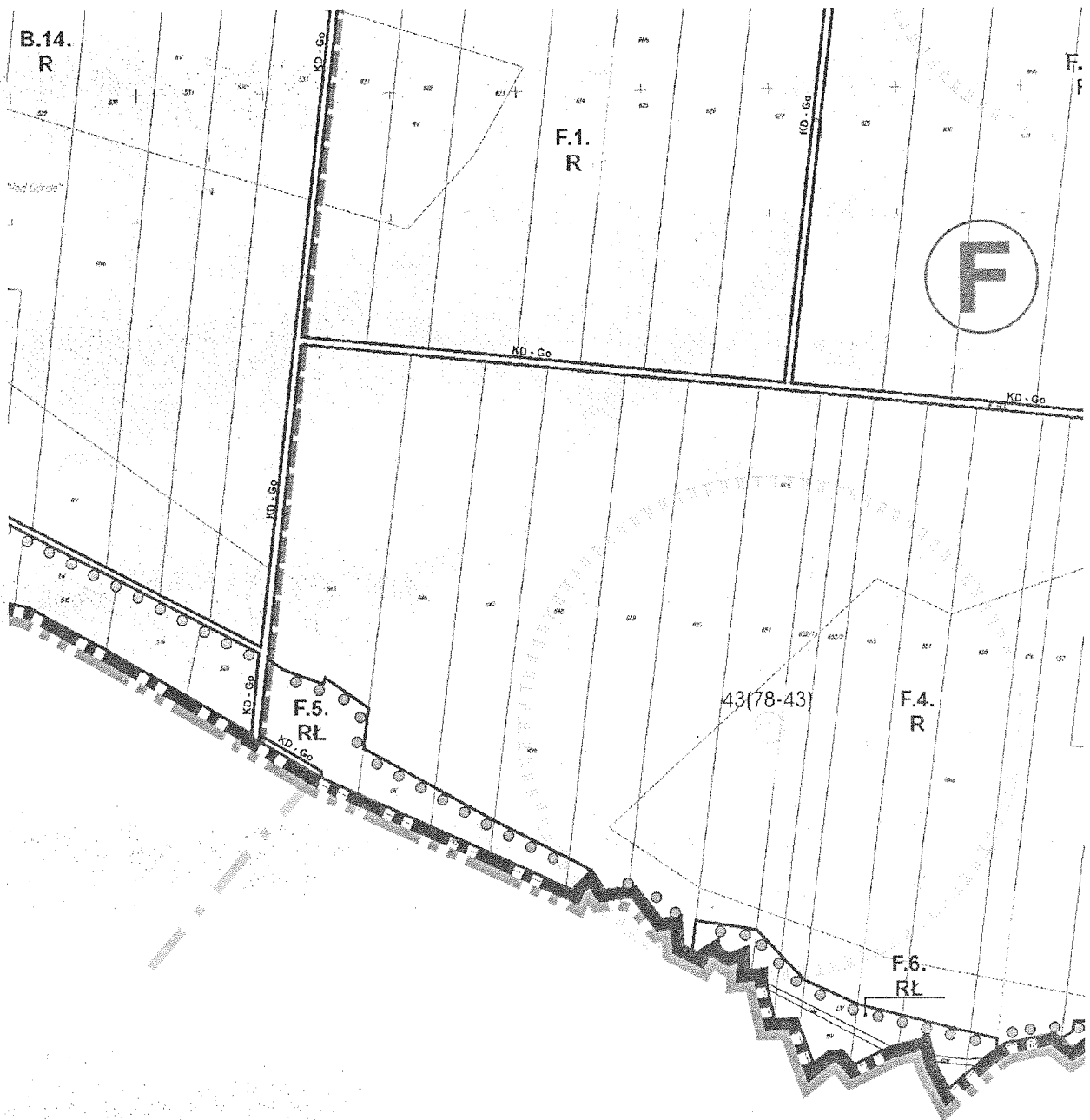


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XLIX/534/10 RADY MIEJSKIEJ  
W WIELUNIU Z DNIA 14 LIPCA 2010 R.



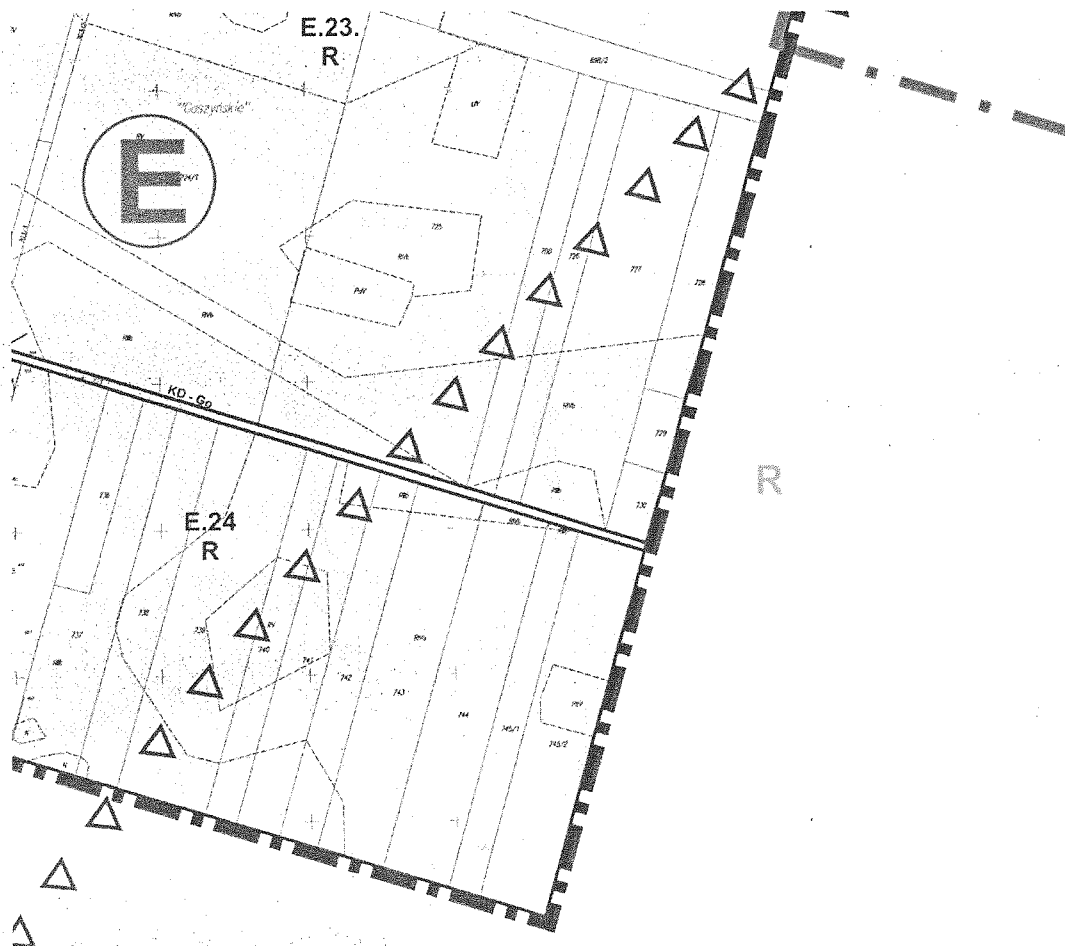


## GM. MOKRSKO obr. CHOTÓW









# GM. WIELUŃ obr. GASZYN

Słoneczna Wieluńska  
Odrobina Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
Najnowsze, profesjonalne i nowoczesne  
prace geodezyjne, kartograficzne, inżynierskie i architektoniczne  
zostały wykonane z dnia 17 maja 1999 r.  
Pracownia geodezyjna i kartograficzna  
ul. D. 11, 22-220, 11-115, 11-116, 11-117  
WIELUŃ 06.03.2012

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXX/383/13 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU  
Z DNIA 17 CZERWCA 2013 R.

„WMW - projekt” s.c.	90 - 006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU TURÓW	
AUTORZY:	dr inż. arch. D. MIROŃSKA, DALAS opr. do plan. przestrz. 1098/99 WSPÓŁPRACA: mgr inż. arch. AGATA BORAS
TYTUŁ:	RYSUNEK PLANU
SKALA:	1:2 000
DATA: CZERWIEC 2013 r.	

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Piotr Radowski*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/383/13

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 17 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu Załącznik do uchwały Nr XXXI/383/13 z dnia 17 czerwca 2013 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Piotr Radowski



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594),
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zainwestowania jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, zabudowa usługowa, składy, magazyny, urządzenia gospodarki wodnej i urządzenia gospodarki ściekowej, konieczna będzie budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy należą:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi i ciągi pieszo - jezdne oraz pod poszerzenie istniejących dróg gminnych, w celu doprowadzenia ich do normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających w dostosowaniu do ustalonych klas,
- budowa ww. układu komunikacyjnego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię. W sytuacji potrzeb zasilania w energię terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasilanie to ma być zagwarantowane poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV.

Konieczne będzie wybudowanie:

- około 1940 m drogi oznaczonej symbolem KD-G,
- około 3 005 m dróg oznaczonych symbolem KD-L,
- około 1 100 m dróg oznaczonych symbolem KD-D,
- około 65 m ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KD-Y, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- około 7 848 m sieci wodociągowej i około 7 775 m kanalizacji sanitarnej.

Ponadto modernizacji ulegnie:

- około 4 383 m dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KD-Z,
- około 796 m drogi lokalnej oznaczonej symbolem KD-L (6KD-L1/2),
- około 373 m dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D (10KD-K1/2, 14KD-D1/2),
- około 73 m ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem KD-Y, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Dla ciągu rowerowo – spacerowego z uwagi na brak możliwości sprecyzowania rodzaju nawierzchni, nie podano kosztów realizacji.

Środki finansowe na ww. cele infrastrukturalne określone w planie będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz mogą pochodzić z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów, w pewnej części może być realizowana przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.

Kolejnym źródłem dochodu gminy będą tzw. renta planistyczna oraz opłata adiacencka, płacone na rzecz gminy, wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dochody gminy mogą również wzrosnąć z tytułu wzrostu stawki podatkowej od nieruchomości, spowodowanego zmianą funkcji terenów.

Można założyć, że ewentualne programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, należących do zadań własnych.

Gmina winna wykorzystać wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych, niezbędnych dla realizacji docelowego zagospodarowania ustalonego w planie.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Miasta Wieluń.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIAJSKIEJ  
  
Piotr Radowski