

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH PRZY ULICACH WOJSKA POLSKIEGO, SIERADZKIEJ, KRÓTKIEJ,
SADOWEJ, POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH, GRANICZNEJ I GASZYŃSKIEJ**

TEKST PLANU **projekt uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Urząd Miejski w Wieluniu**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Dariusz Gołygowski

uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Rafał Purzyński

uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4, zawierającymi:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w Wieluniu, na który składają się ponumerowane kolejno fragmenty położone w rejonach:

- 1) ulic: Wojska Polskiego – Zielona (nr 1);
- 2) ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego (nr 2);
- 3) ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica (nr 3);
- 4) ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska (nr 4);
- 5) ulic: Sadowa – 18 Stycznia (nr 5);
- 6) ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa (nr 6);
- 7) ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego (nr 7);
- 8) ulic: Gaszyńska – J. Żubr (nr 8).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 8) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych); w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów im towarzyszących w obrysie zewnętrznym;
- 11) **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; w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w planie;
- 15) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenu, na którym zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, 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;

- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 18) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 21) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 22) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 25) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 26) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 27) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 28) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 29) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

- 30) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 31) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 32) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 33) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejsze 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 zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
- 12) strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od istniejącego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych;
- 13) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem **MNS**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MW-U**;
- 9) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 10) teren usług edukacji oznaczony symbolem **UE**;
- 11) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 12) teren parkingu oznaczony symbolem **KOP**;
- 13) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 14) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 15) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 13 do 16 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta:
 - a) dla terenów zainwestowanych w całości lub częściowo określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,

- b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§8. 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 określenie: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) fragment obszaru nr 6 w całości położony jest w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin „Wieluń” (wapienie i margle);
- 6) dla fragmentów obszaru nr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, ze względu na ich położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 7) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - c) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem

oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MNW-U, MW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem 1MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:

L.p.	Nr karty GEZ (rodzaj obiektu)	Lokalizacja	Obiekt	Datowanie
1	3 (obiekt techniki)	ul. Wojska Polskiego 23 dz. nr ew. 608, ob. 7	Odlewnia żeliwa, obecnie budynek usługowy	1932 r.
2	4 (obiekt techniki)	ul. Wojska Polskiego 23 dz. nr ew. 608, ob. 7	Piekarnia, obecnie budynek usługowy	1923 r.
3	95 (obiekt budowlany)	ul. Wojska Polskiego 19 dz. nr ew. 301/1, ob. 7	Dom-oficyna	1930 r., 2 piętro dobudowane w 1936 r.
4	85 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 19 dz. nr ew. 5/2, ob. 15	Dom	Początek XX w.
5	86 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 21 dz. nr ew. 7, ob. 15	Dom	Początek XX w.
6	87 (obiekt budowlany)	ul. Częstochowska 23 dz. nr ew. 14/2, ob. 15	Dom	Początek XX w.

3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2, ustala się:

- a) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, kompozycji elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu architektonicznego,
- b) w ramach remontu obowiązuje zachowanie charakterystycznych detali architektonicznych,

- c) na elewacjach obowiązuje zakaz montażu w widocznych od strony przestrzeni publicznej miejscach urządzeń technicznych, tj. klimatyzatorów, czerpni i wyrzutni powietrza, anten satelitarnych, mikroinstalacji fotowoltaicznych, skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych.

§10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 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 ukształtowania;
- 2) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:
 - a) teren parkingu oznaczony symbolem KOP,
 - b) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 3) na terenie wymienionym w pkt 2 lit. a ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 4) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. b, c ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej oraz obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - d) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,

- b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi gastronomii – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych;
- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 6 nie stosuje się.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym stacje trafo, drogi wewnętrzne,

- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

- 1) w 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, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) lub/i ustalone przeznaczenie terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 1UE, 1KOP, KDZ, KDL, KDD, KR odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
- 3) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów;
- 4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 5) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1U-P, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń;
- 6) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, w której obowiązują wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budowli

i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

- 7) południowa granica fragmentu obszaru nr 3 (rejon ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica) pokrywa się z granicą terenu zamkniętego (dz. nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4) stanowiącego teren, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla części terenu oznaczonego symbolem 2MNW ze względu na istniejące lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, w celu ochrony rejonów ograniczeń przed powstaniem przeszkód lotniczych w jego sąsiedztwie:
 - a) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczone poprzez:
 - płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,
 - b) w związku z wymogami, o których mowa w pkt 5 lit. a na rysunku planu wyznacza się strefy ograniczonej wysokości zabudowy:
 - strefa „IV” - od wysokości 230 m n. p. m. do wysokości 250 m n. p. m.,
 - strefa „V” - od wysokości 250 m n. p. m. do wysokości 270 m n. p. m.,
 - c) w strefach, o których mowa w pkt 5 lit. b obowiązuje:
 - likwidacja zabudowy oraz wycinka zieleni, których wysokość przekracza wartość będącą różnicą wyniku interpolacji (wartości pośredniej między dwiema wysokościami w m n.p.m. dla najbliższych usytuowanych stref ograniczonej wysokości) i rzędnej terenu w m n.p.m.,
 - wysokość projektowanej zabudowy i obiektów budowlanych nie może przekroczyć wartości mierzonej w sposób określony w pkt 5 lit. c tiret pierwsze,
- 9) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§15. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez istniejące:
 - a) drogi publiczne położone w obszarze objętym planem i przylegające do niego:
 - drogi: główne (KDG), zbiorcze (KDZ) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - drogi: lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), drogi wewnętrzne (KR) – tworzące sieć uzupełniającą,
 - b) drogi i ciągi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem;

- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych (KDD), dróg lokalnych (KDL), dróg wewnętrznych (KR), w tym ustalonych w pkt 3, (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), a w przypadku braku takich możliwości z dróg zbiorczych (KDZ), drogi głównej (KDG);
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg i ciągów wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych oraz – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnym – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg i ciągów, o których mowa w lit. a i b z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - d) warunki ustalone w lit. a, b c nie dotyczą istniejących dróg wewnętrznych;
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§16. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) 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** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i występowania braku warunków podłączenia do niej, dopuszcza się stosowanie:
 - atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - f) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, fotowoltaiki i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia połączoną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 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,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U-P nie dotyczą inwestycji wymienionych w lit. b;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieuwjętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązywania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

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

§17. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania 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 użytkowania terenów nie ustala się.

§18. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług edukacji oznaczony symbolem UE;
 - b) teren parkingu oznaczony symbolem KOP;
 - c) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS, MN-U, MNW-U, MW, MW-U: 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem U-P: 25%;
- 4) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§20. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązując:
 - minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej):
 - dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
- a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 0,3,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 oraz istniejących budynków usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki dla zabudowy mieszkalnej bliźniaczej oraz garaży i obiektów gospodarczych z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o powierzchni równej lub powyżej 500 m²: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 0,7,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 0,5,
 - dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki garaży i obiektów gospodarczych zgodnie z ustaleniami w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m²,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 1500 m²: 0,4,
 - dla działek o powierzchni równej lub powyżej 1500 m²: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki garaży i obiektów gospodarczych zgodnie z ustaleniami w lit. c,
 - b) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonego symbolem **1MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 14,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 500 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 40%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkalnej bliźniaczej w granicy działki oraz garaży i obiektów gospodarczych, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- integralnie z nim związanych,
- w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret czwarte,
- w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych symbolami: 1MNS, 2MNS ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 350 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 8,0 m,
- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 350 m²;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, sieci infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%,
 - dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: proporcjonalnie od 20 % do 35%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkalnej szeregowej oraz garaży i obiektów gospodarczych w granicy działki,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - w granicy działki bez względu czy na sąsiedniej działce w tej granicy istnieje zabudowa, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu:
6,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem:

1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, w ramach jednego budynku o funkcji garażu i/ lub gospodarczej bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielnego,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
0,1,

- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 8) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - d) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Sieradzkiej: 8,0 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,

- g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadującej z obszarem objętym planem ulicy Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy;
 - h) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000m²
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, w ramach jednego budynku o funkcji garażu i/ lub gospodarczej bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielnego,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie garaży i obiektów gospodarczych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla budynków usługowych: 10,0 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: 30°-40°,
 - dla budynków usługowych: 0°-40°,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- c) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§27. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) obowiązuje lokalizacja garaży:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°;
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§28. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy śródmiejskiej,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie: lokali w budynku mieszkalnym, bądź jako tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną, obiektu samodzielneho,

- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. c,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - dla sytuowania garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 0°-40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem: 2MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie zabudowy śródmiejskiej,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - funkcję mieszkaniową w formie lokali w budynku usługowym,
 - funkcję usługową w formie lokali w budynku mieszkalnym,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, parkingi, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - d) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulic Częstochowskiej i Popiełuszki: 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
 - g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic Popiełuszki i Częstochowskiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - h) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§30. Dla terenu usług oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 22,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się: obiekty i elementy towarzyszące, tj.: parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się przebudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§31. Dla terenu usług oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- 8) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki,

- c) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej: 6,0 m,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, mieszkalnych : 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski,
 - f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadujących z obszarem objętym planem ulic Popiełuszki i 18-go Stycznia, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
 - g) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§32. Dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem 1UE ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, parking, zieleń, sieci infrastruktury techniczne,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 12,0 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§33. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren telekomunikacji,
 - d) teren stacji paliw płynnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000 m²;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: obiekty obsługi wjazdów, obiekty ochrony, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym związane z produkcją energii,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,
 - g) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
 - h) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 5;
- 7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 8) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11 pkt 1, 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m,
 - dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony, związanych ze stacją paliw płynnych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z oznaczeniem stacji paliw do 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadującej z obszarem objętym planem ulicy Sieradzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15 lub poprzez sąsiednie nieruchomości,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§34. Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnie dostępnego naziemnego parkingu,

- b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. zielen, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§35. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	– ul. Popieluszki – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, – w części położona poza obszarem objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0 m do 4,8 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

§36. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	– ul. Powstańców Wielkopolskich – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, – w części położona poza obszarem objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,8 m do 4,0 m,
2KDL	– ul. Graniczna – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, – w części położona poza obszarem objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 1,0 m do 10,8 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

§37. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	– ul. Krótka – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
2KDD	– istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,7 m do 7,8 m,
3KDD	– projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
4KDD	– ul. Gaszyńska – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, – fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

§38. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	– istniejąca droga wewnętrzna, – szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 4.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§39. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmującej obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzonej uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r., Nr 148, poz. 2155);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r., Nr 231, poz. 2388) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 754);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 7).

§40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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