Projekt

z dnia 12 czerwca 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXXIX/390/17
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia

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 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948; z 2017 r. poz. 730, 935), w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/226/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000 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.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia umożliwiających rozwój placówek oświatowych usytuowanych przy ulicach: Traugutta, Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Śląska, 18 – go Stycznia, Nadodrzańskiej, Prymasa 1000 - lecia.

§ 4. 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: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 7;
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 w skali 1: 1000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:

   a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,

   b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;

8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;

11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);

12) **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;

13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, 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;

15) **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;

16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

17) **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;

18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych dotyczących jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;

20) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki, nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki, nieruchomości;

21) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;

22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

23) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

24) **wiacie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie produkujące energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, mające charakter dydaktyczny, służące do prowadzenia ćwiczeń i pomiarów oraz do wykorzystywania pozyskanej energii do zasilania pojazdów elektrycznych np. rowerów;

25) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;

3) oznaczenie terenów;

4) podstawowe przeznaczenie terenów;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) klasyfikacja dróg publicznych;

8) strefa zieleni do zachowania.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 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 oraz określenie warunków intensyfikacji ich zagospodarowania w sposób zapewniający 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.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu**:

1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:

a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,

b) obowiązek zachowania istniejącej zieleni w strefach wyznaczonych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UO, 2UO, 3UO, 4UO, zgodnie z warunkami ustalonymi w §17 ust. 1 pkt 3 lit. a,

c) ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UO obowiązku ekstensywnego zagospodarowania (z dużym udziałem zieleni) fragmentu położonego w strefie den dolinnych – lokalnym korytarzu ekologicznym;

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, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

5) ze względu na położenie obszaru 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;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

8) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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.

§ 8. 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 oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem obiekt wciągnięty do gminnej ewidencji stanowi Zespół Szkolny przy ul. Śląskiej 23: budynek datowany na ok. 1910 rok, aula datowana na 1932 rok;

3) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2, będących charakterystycznym elementem historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5UO zawartych w Rozdziale 3 §17 ust. 2 pkt 5.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

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) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na których zlokalizowane są szkoły publiczne.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy**:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) nachylenie połaci dachowych.

§ 11. 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) zgodnie ze sposobem ustalonym w planie tereny wyróżnione na rysunku planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**.

§ 14. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:

a) układ uliczno-drogowy, w tym:

- ulice zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,

- ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,

b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;

2) dla wszystkich wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do dróg krajowych: nr 43 – ul. Częstochowskiej, Piłsudskiego, nr 45 – ul. Śląskiej, nr 74 – (dawny nr 8) – ulicy Traugutta do czasu realizacji ich obwodnic:

a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tych dróg dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,

b) obowiązuje ograniczenie do niezbędnego minimum obsługi komunikacyjnej istniejących działek z tych dróg,

c) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

3) na poszczególnych terenach dla nowo projektowanych budynków lub rozbudowy istniejących ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:

a) szkoły – 4 stanowiska na 100 uczniów na zmianę,

b) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,

d) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

e) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,

f) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 15 stanowisk na 100 miejsc użytkowych,

g) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 3 lit. od a do f obowiązuje wyznaczenie minimum 4% miejsc, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;

4) nie ustala się liczby miejsc do parkowania dotyczących istniejących budynków.

§ 15. 1. W granicach obszaru ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) w zakresie **zaopatrzenie w wodę** ustala się: 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;

2) w zakresie **odprowadzanie ścieków sanitarnych** ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,

b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zakresie **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do 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,

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;

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),

c) 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 wnętrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

e) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej 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 i innych urządzeń wytwarzających energie cieplną z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenie w gaz** ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną 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 naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:

- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
- odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,

b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.

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

§ 16. 1. Ustala się następujący **podział obszaru objętego planem**:

1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 7, których lokalizację w mieście przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000;

2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;

3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o następującym podstawowym przeznaczeniu:

a) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**,

b) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna **MW**,

d) drogi publiczne **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) warunków zagospodarowania;

4) warunków dla istniejącej zabudowy;

5) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UO**, **2UO**, **3UO**, **4UO**, **5UO**, **8UO**, **9UO**, **10UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi oświaty, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) usługi, w tym administracji, handlu, rekreacji i sportu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) obiekty zamieszkania zbiorowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

f) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

h) istniejącą zabudowę mieszkaniową, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – stan własności, nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UO**, **2UO**, **3UO**, **4UO** znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni do zachowania obowiązuje:

- ochrona istniejącej zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem zawartym w tirecie drugim,

- zagospodarowanie w formie zieleni z dopuszczeniem lokalizacji dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UO dodatkowo z dopuszczeniem lokalizacji podziemnego zbiornika retencyjnego, służącego wraz z innymi zbiornikami do ograniczenia ilości wód docierających do terenów wrażliwych na podtopienia w mieście,

- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,

c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu lub działki,

f) dla usług oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego lub usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska odpowiednio: dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, d, e, g dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. h oraz o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust. 1 pkt 1 lit. od a do g dopuszcza się bieżące remonty, przebudowę, ale bez powiększania kubatury;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dla zabudowy wymienionej w ust.1 pkt 1 lit. a, d, e obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UO**, **8UO** – 16,5 m, **3UO**, **5UO**, **9UO** – 12,0 m, **2UO**, **4UO**, **10UO** – 15,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 40º z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych,

c) dla zabudowy wymienionej w ust.1 pkt 1 lit. b obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

- kąt pochylenia połaci dachowych od 0º do 20º,

d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji budynków, dachów dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu,

e) dla kolorystyki elewacji budynków i dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KD-Z1/2, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych ulic,

g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b, d, e lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 20°,

- zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,

e) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zmianę przeznaczenia na funkcję usługową,

f) dla działki nr ew. 1/2, na której zlokalizowana jest zabudowa, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. e obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,

e) dla fragmentu terenu położonego w strefie zieleni, o której mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a dodatkowo dopuszcza się lokalizację wiat fotowoltaicznych o maksymalnej wysokości 2,0 m;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,

e) dla fragmentu terenu położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych obowiązuje ekstensywne zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz zieleni, których łączna powierzchnia winna wynosić minimum 70% powierzchni tej części działki budowlanej;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5%,

e) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymienionych w § 8 pkt 2, obowiązują:

- zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów),

- zakaz nadbudowy, rozbudowy budynku, które skutkowałyby zmianami jego proporcji,

- nakaz zachowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,

- dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów,

- zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk;

7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,85,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk;

8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10UO** ustala się:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę usługową, w tym usługi zdrowia, kultury, administracji, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – stan własności, nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności usługowej do granic lokalu,

i) teren nie podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla zabudowy:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy,

b) dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, bez możliwości powiększania kubatury,

c) w działalności remontowej istniejącego budynku usługowego 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,

d) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

f) kąt pochylenia połaci dachowych 0^{o} – 20^{o},

g) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,

h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi wbudowane o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – stan własności, nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 36% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,3,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 3,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności usługowej do granic lokalu,

i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;

4) warunki dla zabudowy:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy,

b) dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, bez możliwości powiększania kubatury,

c) w działalności remontowej istniejącego budynku mieszkalnego 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,

d) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,

f) kąt pochylenia połaci dachowych 0^o – 20^o,

g) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,

h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 20. 1. Wyznacza się tereny publicznych dróg oznaczone symbolem **KD-Z** – ulica zbiorcza.

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

1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie,

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie.

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

1) ul. Piłsudskiego (obecnie droga krajowa nr 43):

a) do czasu realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 43 utrzymuje się stan istniejący drogi – **1KD-G** – ulica główna: obowiązują warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do obecnej drogi krajowej ustalone w §14 pkt 2,

b) docelowo po realizacji obwodnicy – **1KD-Z1/2** – ulica zbiorcza, ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości od 1,2 m do 2,1 m od północnej granicy działki nr ew. 290/1;

2) ul. Popiełuszki **2KD-Z1/4** – ulica zbiorcza: ustala się południowo - zachodnią linię rozgraniczającą w odległości od 0 m do 2,4 m od zachodniej granicy działki nr ew. 508.

4. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji obowiązuje lokalizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U – 25%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW – 5%;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UO, 2UO, 3UO, 4UO, 5UO, 8UO, 9UO, 10UO, 1KD-G (Z1/2), 2KD – Z1/4 nie określa się stawki procentowej.

§ 22. Tracą moc ustalenia 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) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: D.7.U/Z, D.21.U/Z, D.43.U/Z, B.7.U/Z, A.14.U/Z, J.3.U/Z, I.7.U/Z oraz dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 3KD-G (Z1/2) w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

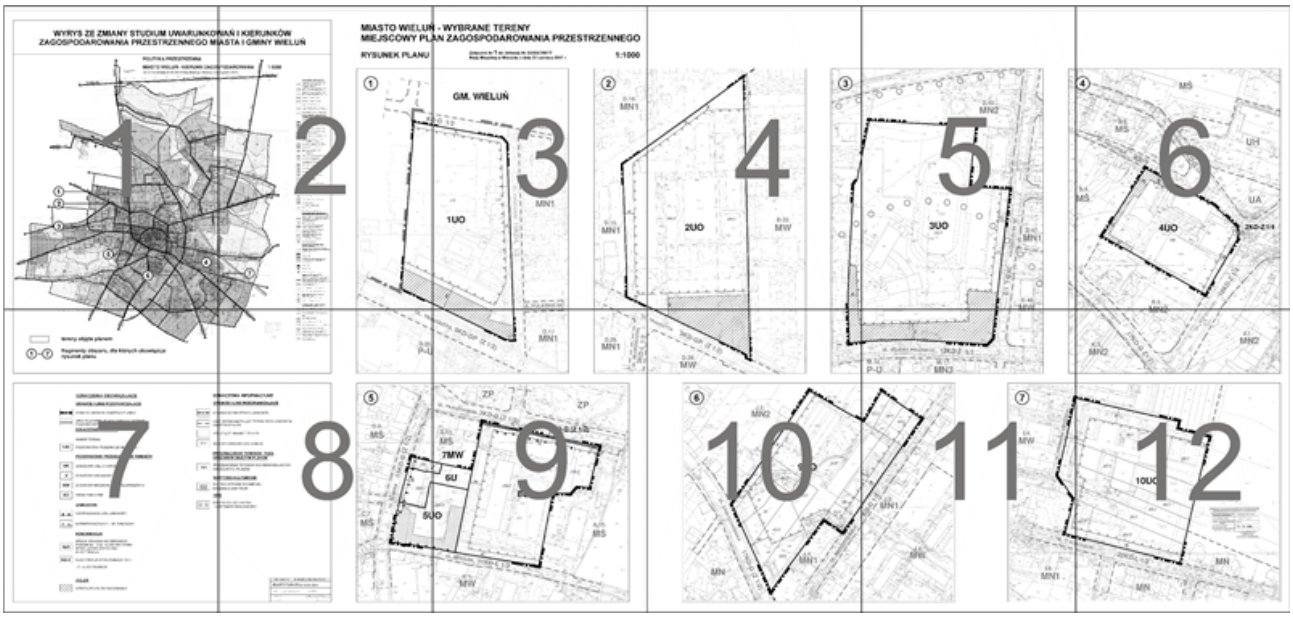
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

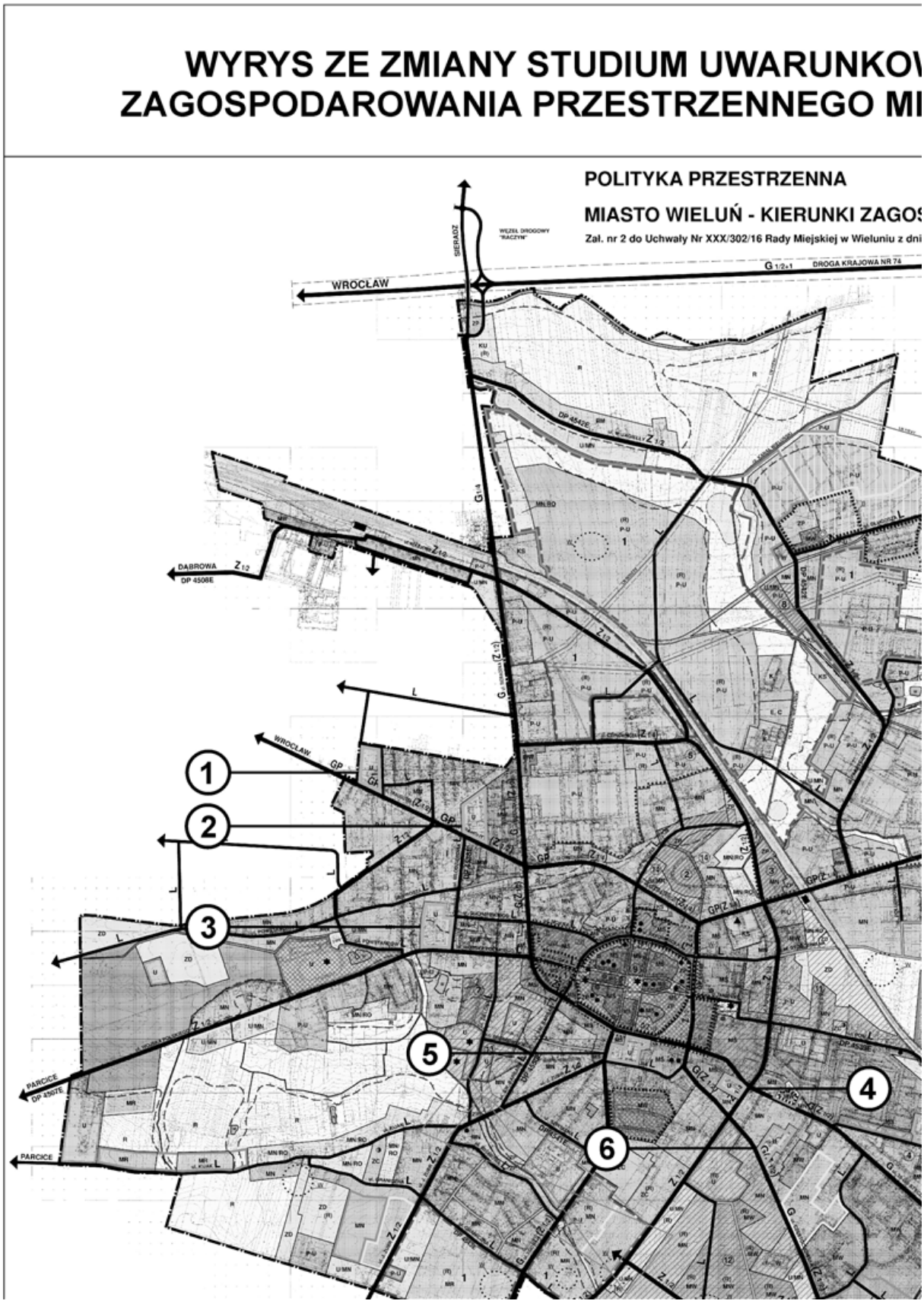
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/390/17

Rady Miejskiej w Wieluniu

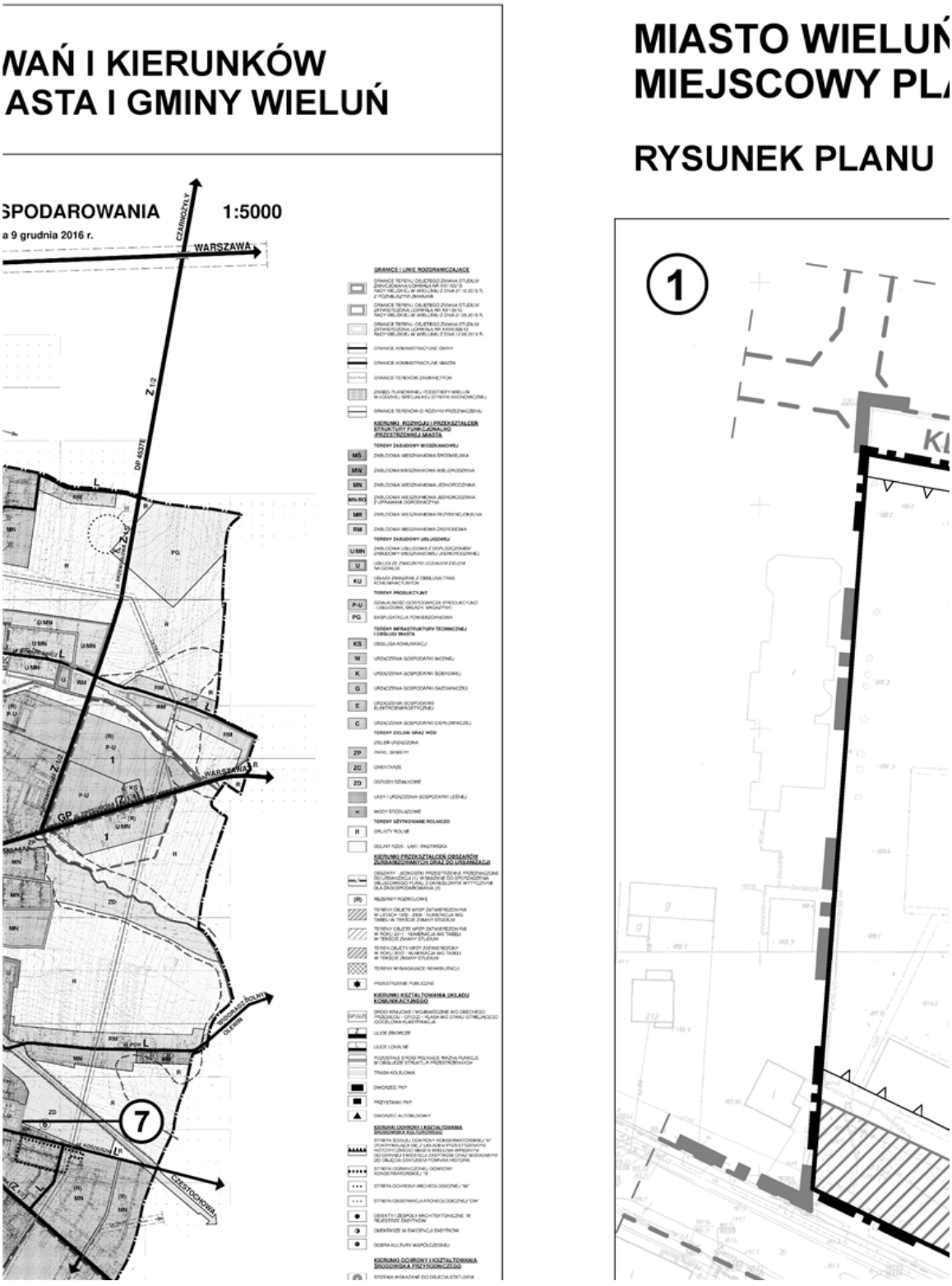
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń





Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 1

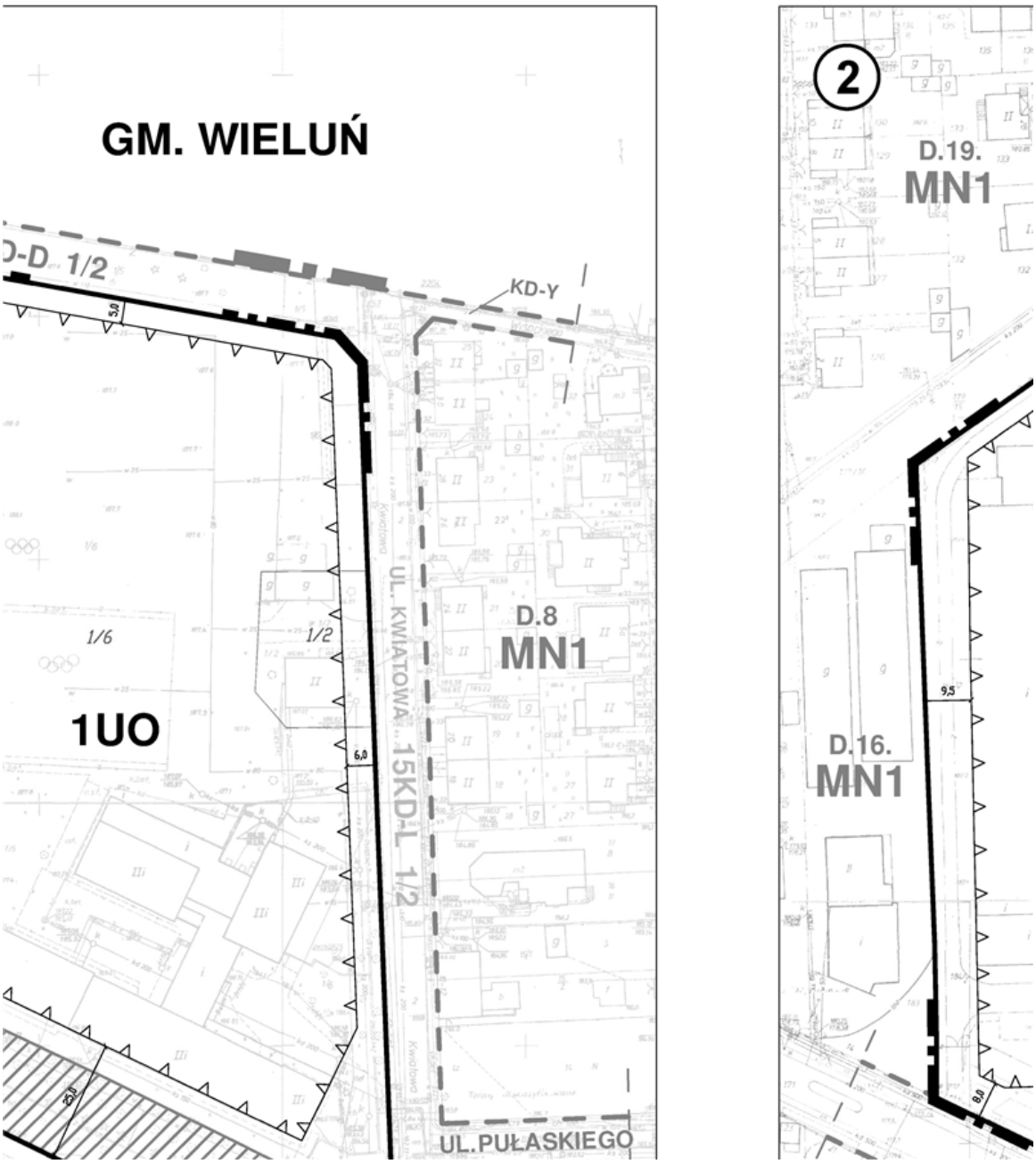


Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 2

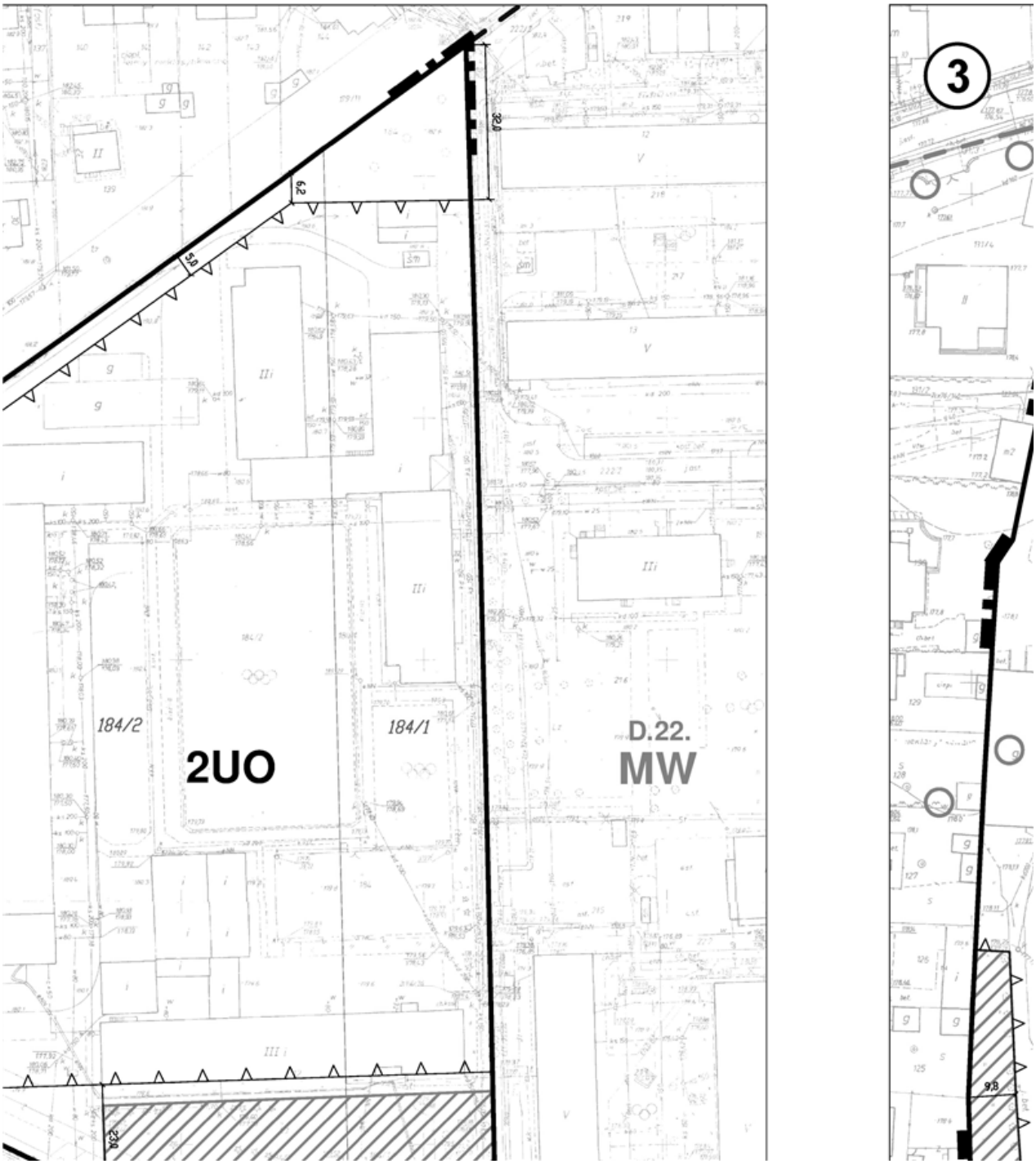
I - WYBRANE TERENY
AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/390/17
Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017 r.

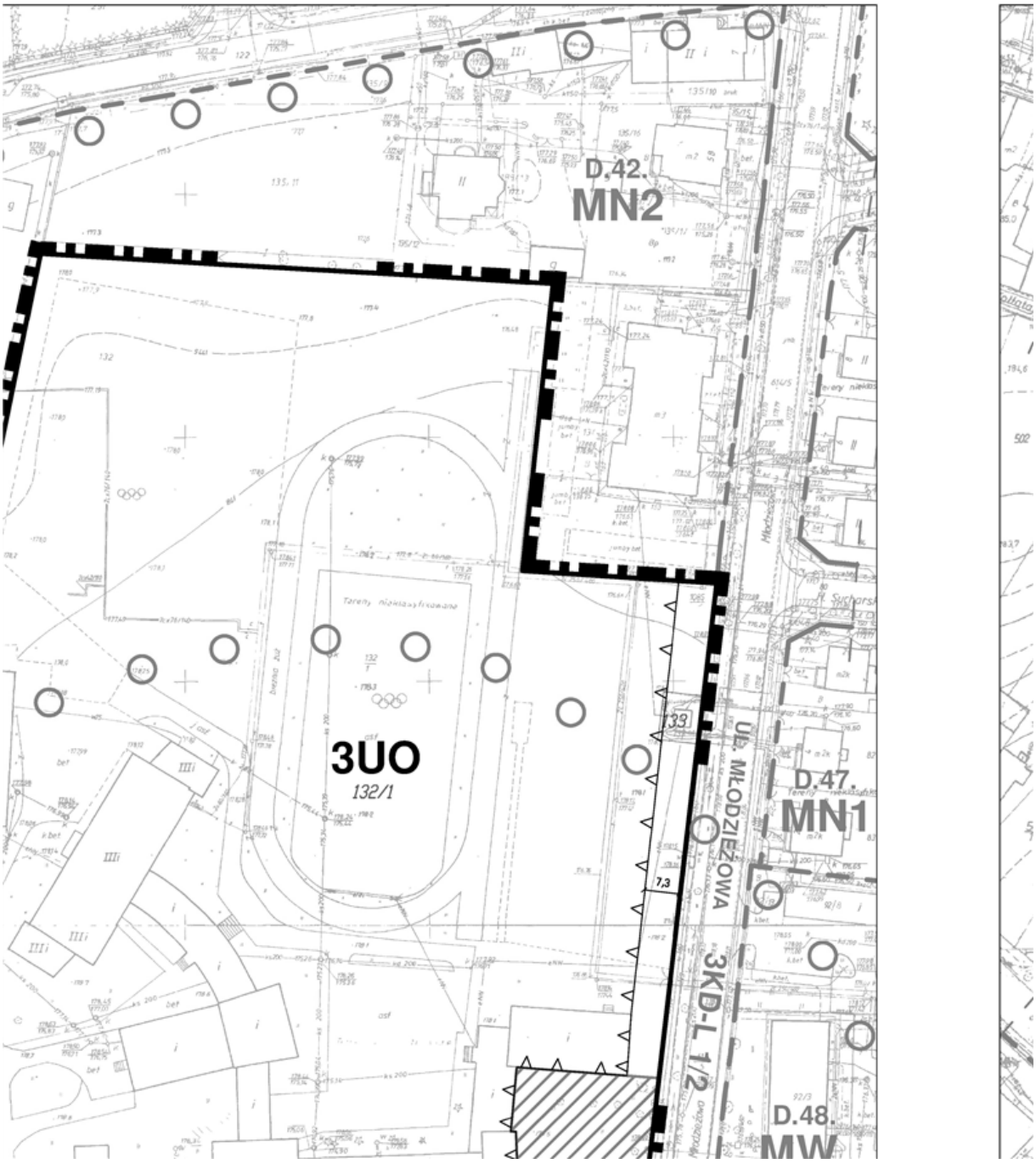
1:1000



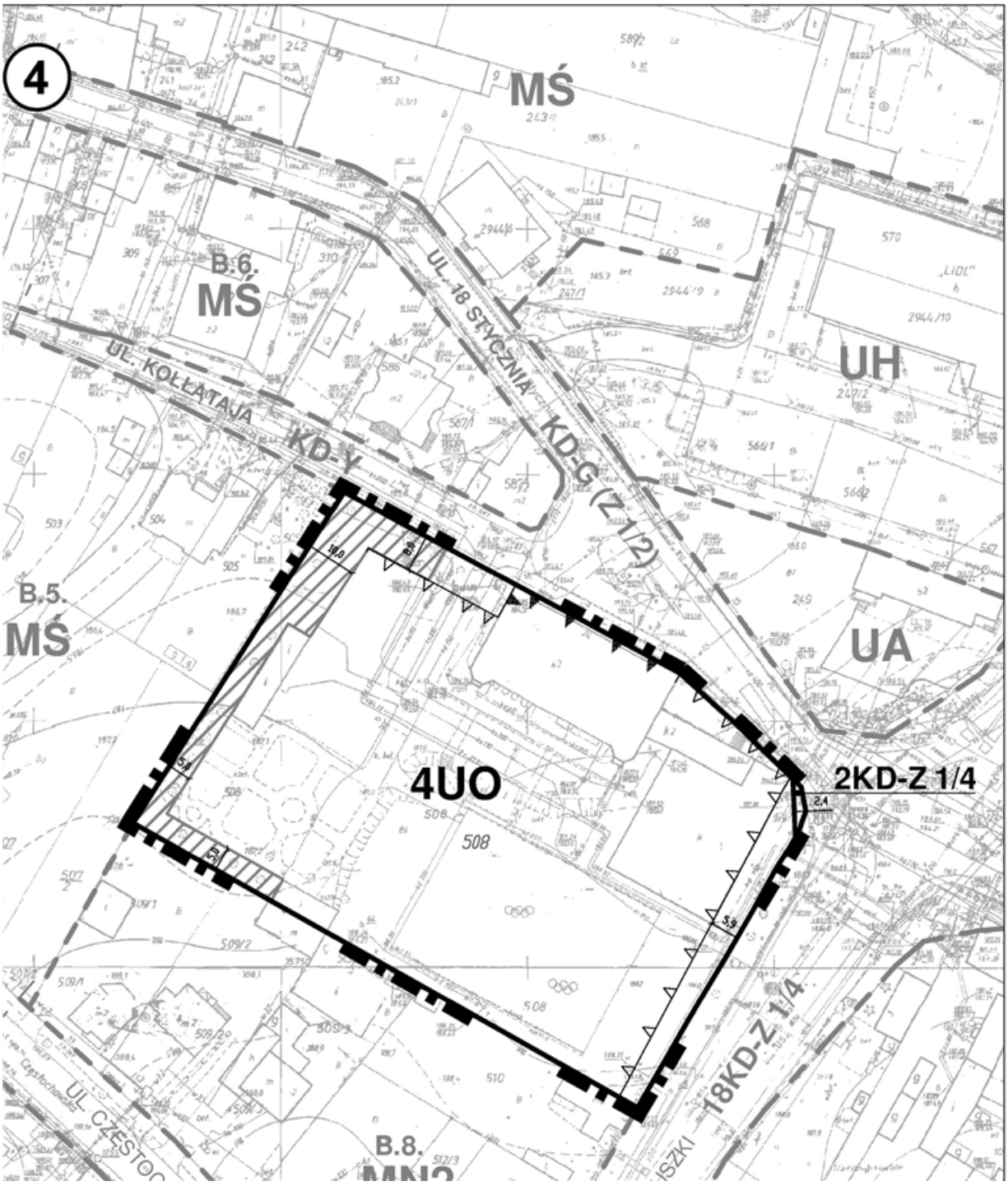
Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 3



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 4



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 5



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 6



tereny objęte planem

①–⑦ fragmenty obszaru, dla których obowiązuje rysunek planu

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU

OZNACZENIE TERENÓW

NUMER TERENU

1UO — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UO — ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY
- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- MW — ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- KD — DROGI PUBLICZNE

ZABUDOWA

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

KOMUNIKACJA

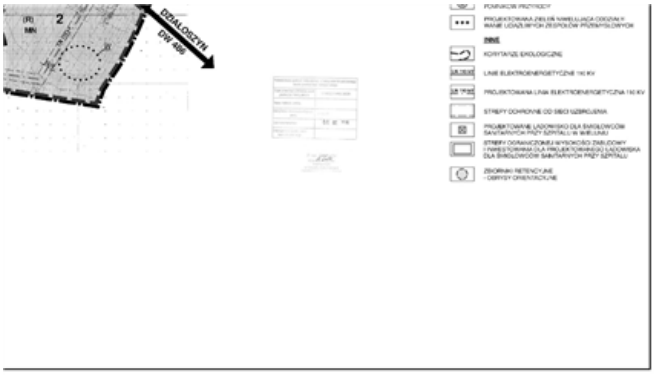
- G(Z) — DROGA KRAJOWA WG OBECNEGO PRZEBIEGU - G(Z) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)
- KD-Z — KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:

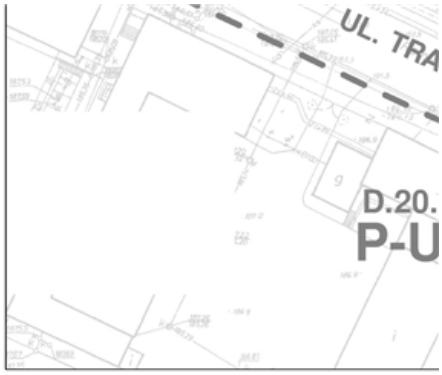
  - Z - ULICE ZBIORCZE

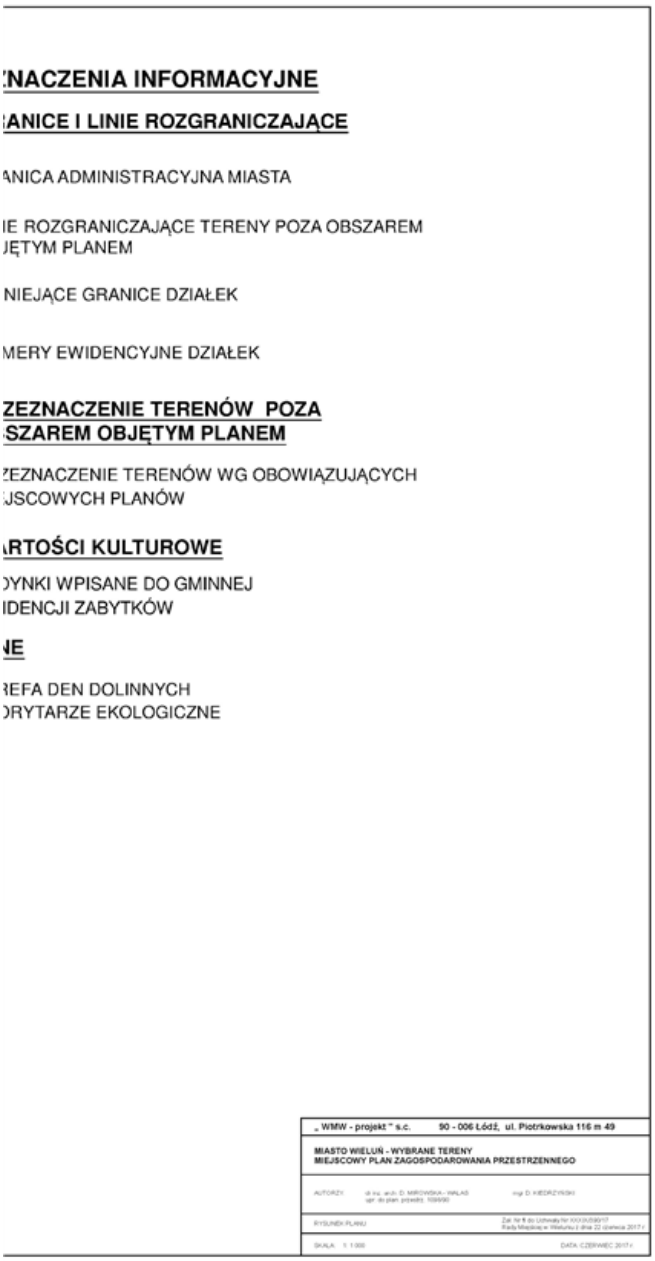
ZIELEŃ

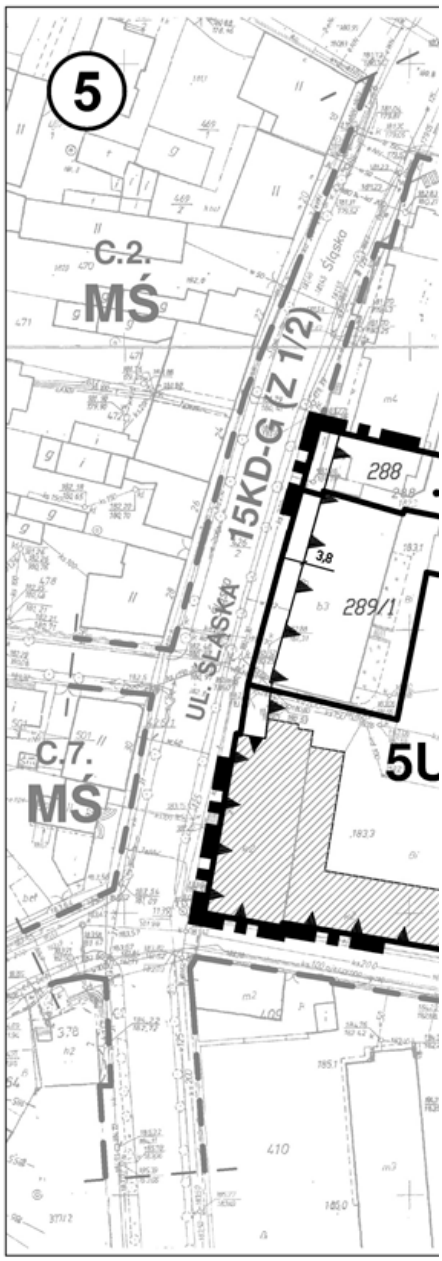
- STREFA ZIELENI DO ZACHOWANIA

Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 7

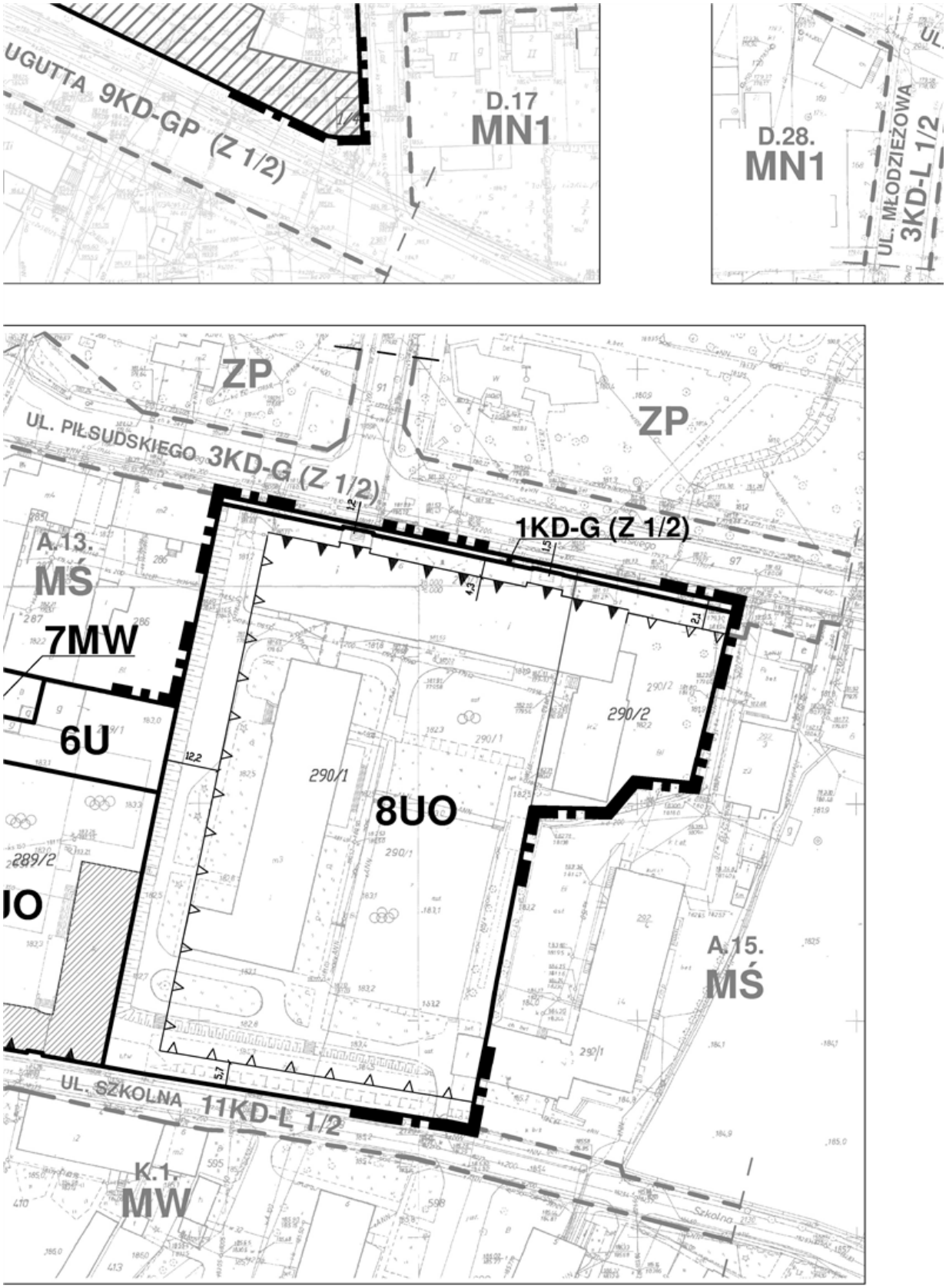




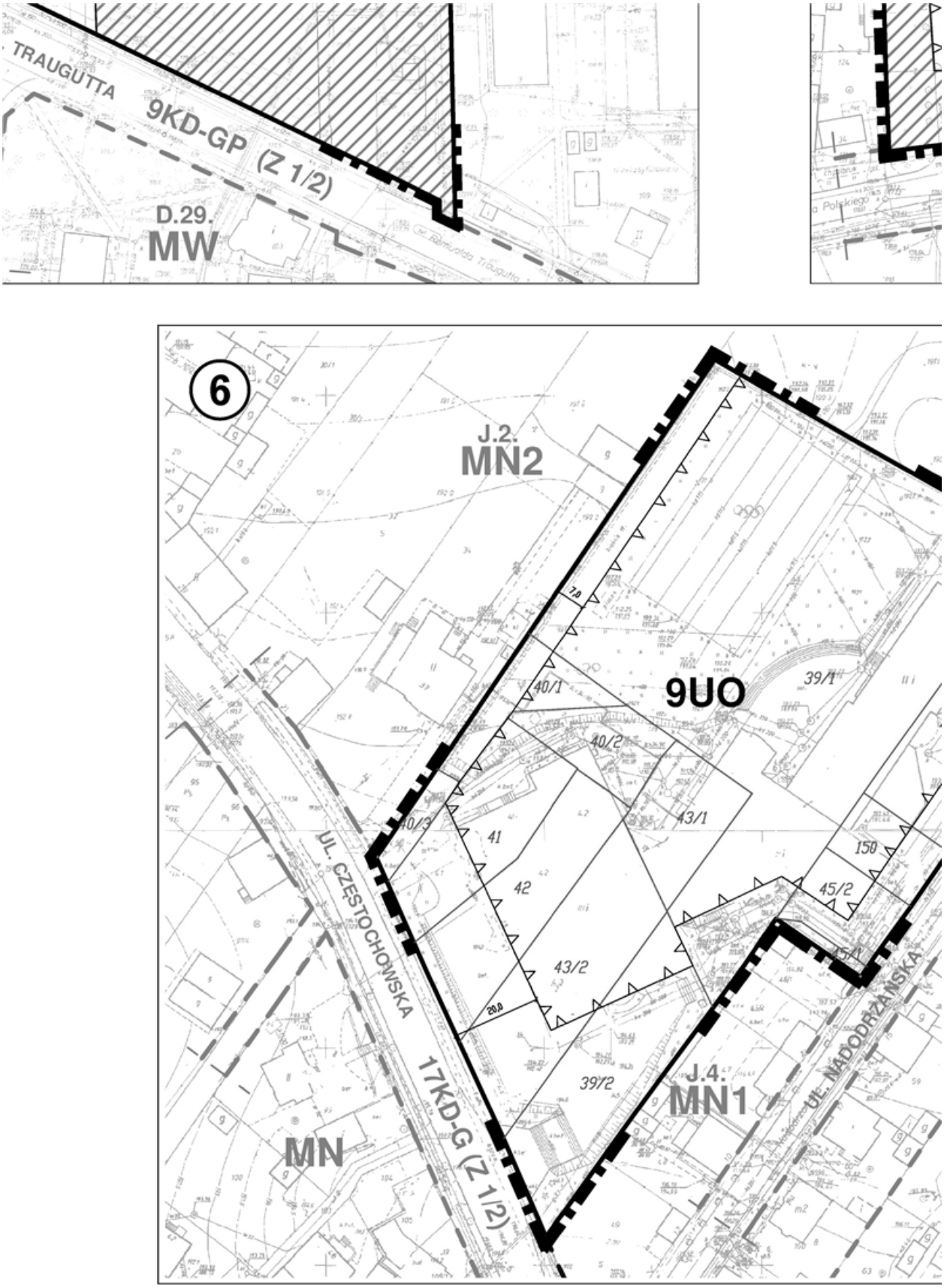




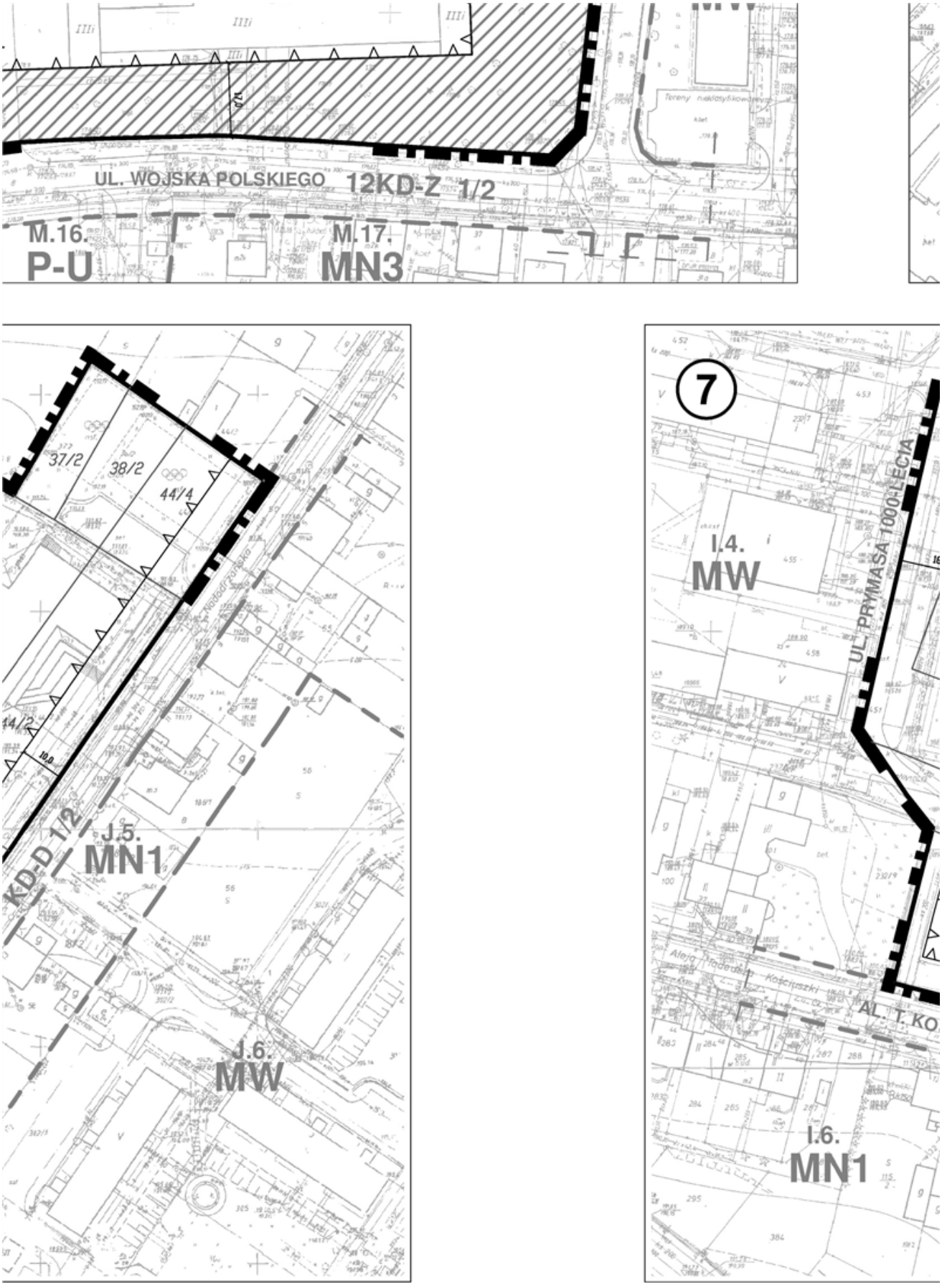
Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 8



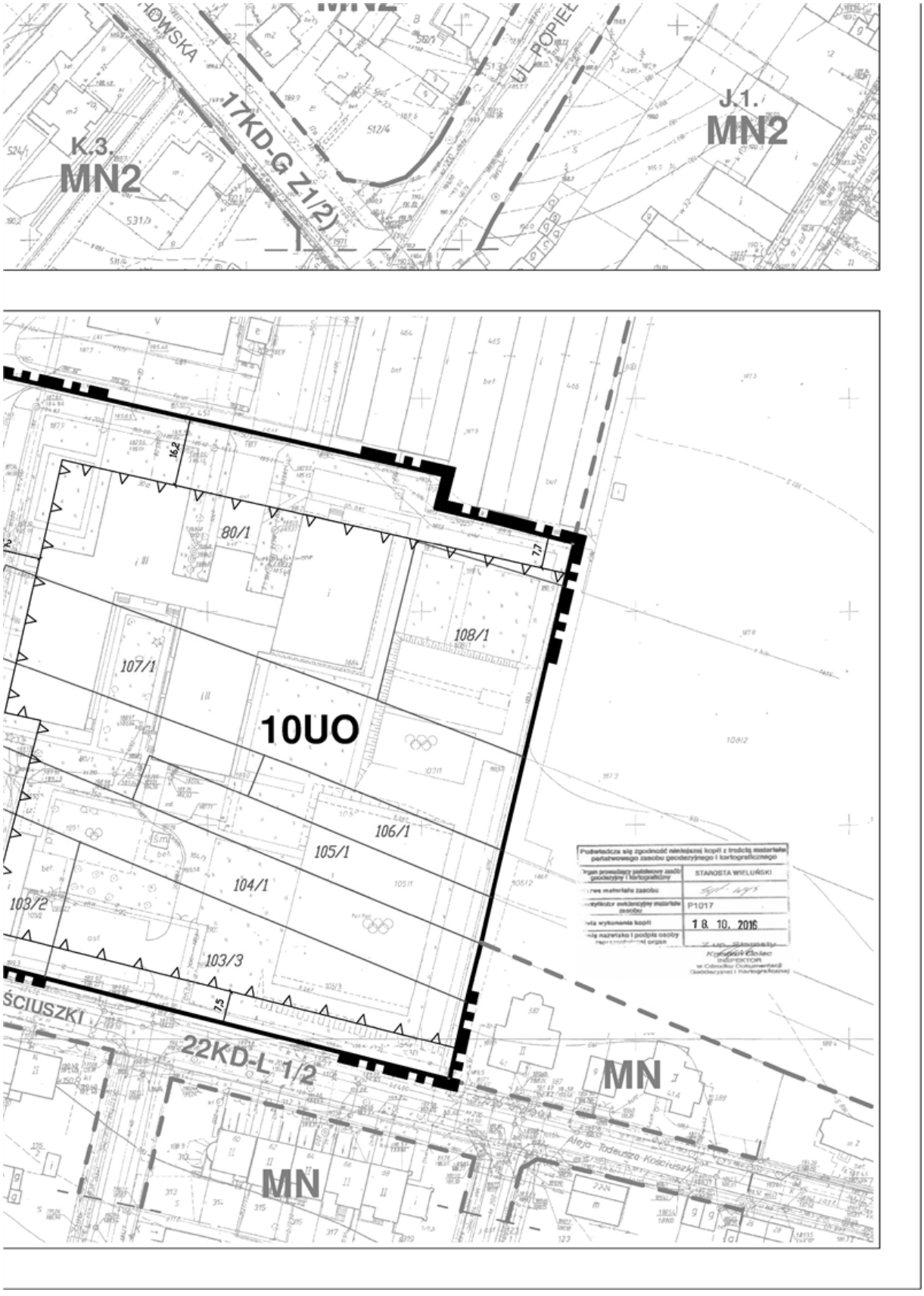
Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 9



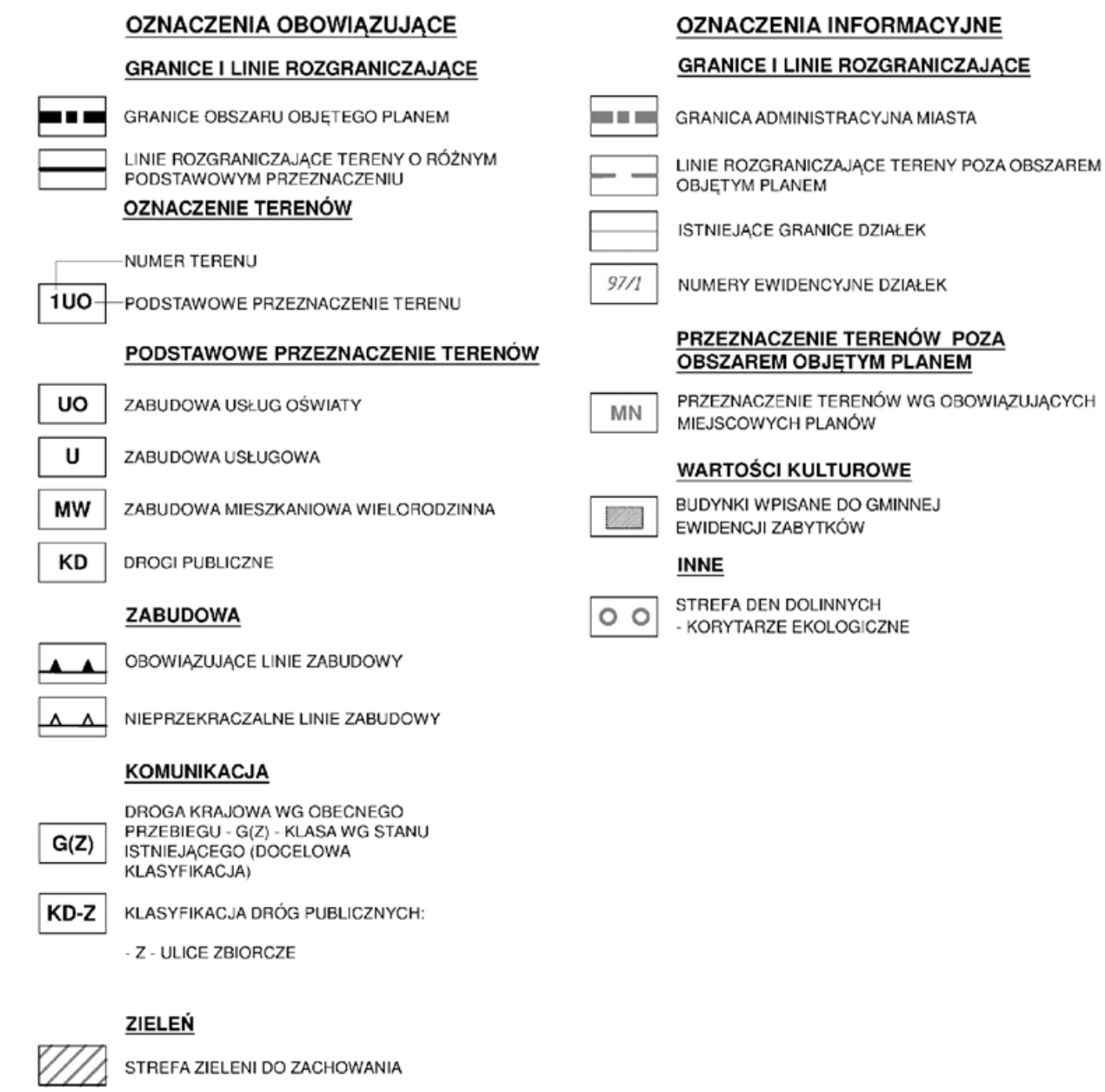
Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 10



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 11



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 12



Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - legenda

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/390/17
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 22 czerwca 2017 r.

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

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA

Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	02.06. 2017 r.	Dyrektor Zespołu Szkół Nr 2 im. Jana Długosza w Wieluniu	Zmiana dopuszczonej w strefie zieleni terenu o symbolu 2UO maksymalnej wysokości wiat fotowoltaicznych z 2,0 m na 5,0 m	dz. nr ew. 184/1, 184/2 przy ul. Traugutta 12, Wieluń	teren zabudowy usług oświaty o symbolu 2UO		-			Nie uwzględniono – wnioskowanej wysokości nie uzasadnia funkcja wiaty fotowoltaicznej – urządzenie produkujące energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, mające charakter dydaktyczny, służące do prowadzenia ćwiczeń i pomiarów oraz do wykorzystywania pozyskanej energii do zasilania pojazdów elektrycznych np. rowerów - a także lokalizacja wiat – na przedpolu szkoły widocznym z ul. Traugutta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/390/17

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 22 czerwca 2017 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 198, 1609, 1985; z 2017 r. poz. 730), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r. poz. 820), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1870, 1948, 1984, 2260, z 2017 r. poz. 191, 659, 935, 935), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

W ww. prognozie przeanalizowano czy możliwe są dochody i wydatki gminy dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Ze względu na to, że obszar objęty planem i tereny wchodzące w jego skład posiadają pełną dostępność w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, gmina wskutek uchwalenia miejscowego planu nie poniesie żadnych dodatkowych kosztów związanych z realizacją ww. inwestycji. Powyższe potwierdza prognoza skutków finansowych.

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 18 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XXI/226/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest aktualizacja i uszczegółowienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia umożliwiających rozwój placówek oświatowych usytuowanych przy ulicach: Traugutta, Wojska Polskiego, Piłsudskiego, 18 – go Stycznia, Nadodrzańskiej, Prymasa 1000 – lecia w dostosowaniu do ich planów inwestycyjnych.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski dotyczące planowanych zamierzeń inwestycyjnych, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zasady zagospodarowania dla obszaru objętego niniejszym projektem planu, do czasu jego zatwierdzenia określa miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zatwierdzony 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).

Obecnie zmiany w stosunku do ww. planu zakładają uściślenie przeznaczenia w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania, w tym wyodrębnienie innych funkcji występujących w ramach terenów usług oświaty oraz uściślenie parametrów dotyczących zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem planowanych inwestycji tj. budowa hal sportowych.

Zgodnie z powyższym w ramach obszarów objętych niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: usług oświaty - UO, usługowej - U oraz mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz tereny dróg publicznych

- KD.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska przyrody i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

Ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu plan ustala m.in. poprzez: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów wyodrębnionych w planie.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, między innymi poprzez: ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązek ustalenia strefy bezpieczeństwa zawierającej się w obrębie wymienionej wcześniej strefy, ustalenie strefy zieleni, ustalenie strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, a także ustalony obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenów komunikacji (§14 i 20 tekstu planu).

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona jest w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu m. in. z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę do planu, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono żadnej. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów objętych planem wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Wszystkie nieruchomości objęte planem zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta Wielunia. Wszystkie tereny usytuowane są przy istniejącej ulicy wyposażonej w infrastrukturę techniczną. Położenie nieruchomości zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art. 15 ust. 1, pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XX/218/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 marca 2016 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb - planowanych zamierzeń.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.