Projekt

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

UCHWAŁA NR XXXIX/392/17
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu

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 XIV/159/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu, Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie w skali 1:1000 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, stanowiącym 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 ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady z uwzględnieniem docelowej możliwości rozwoju urbanizacji w kierunku wschodnim.

§ 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 w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:

   a) poz. 1 – liczba – oznacza numer terenu w ramach obszaru,

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

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

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

9) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;

10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);

11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

13) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w niniejszym planie;

14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi i/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;

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

16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;

17) **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;

18) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi o zasięgu lokalnym, których zasadniczym zadaniem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania, bądź miejsca stałego przebywania, takie jak zakłady usług bytowych, usługi handlu detalicznego i gastronomii, zdrowia i oświaty oraz usługi o funkcji biurowo-administracyjnej;

19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie obiektów, urządzeń 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** - 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;

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) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumie stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

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

24) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumie stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

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) wbudowane usługi w parterze budynku;

8) strefa lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości (min. 4 kondygnacji – maks. 7 kondygnacji);

9) nawierzchnia placu;

10) główny ciąg pieszy;

11) zieleń komponowana;

12) strefa zieleni izolacyjnej;

13) klasyfikacja dróg publicznych;

14) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przełożenia lub skablowania;

15) strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

1) ustala się strukturę funkcjonalno – przestrzenną obszaru (przyszłego osiedla), którą tworzą:

a) strefy funkcjonalne:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,

- położone centralnie tereny: zieleni urządzonej - parkowej – ZP, komunikacji pieszej – KDX oraz usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu – U/Z,

- położone zewnętrznie tereny: zabudowy usługowej – U, urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – KS, infrastruktury technicznej – W, E, zieleni urządzonej - niskiej– ZN,

b) główny ciąg pieszy prowadzony w ramach terenów publicznych łączący podstawowe elementy zagospodarowania,

c) układ dróg publicznych uwzględniający możliwość kontynuacji dla potrzeb perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej w kierunku wschodnim poza obszarem objętym planem;

2) dla poszczególnych terenów określa się zasady i warunki ich zagospodarowania w sposób uwzględniający ich usytuowanie w strukturze, o której mowa w ust. 1, pkt 1 oraz uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) ustala się wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i oddziaływania na tę przestrzeń obejmujące:

a) obowiązek ujednolicenia formy architektonicznej i wyglądu obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach działki, nieruchomości obejmujące: kształt dachów, kolorystykę elewacji i dachów, detalowanie, materiały wykończeniowe,

b) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,

c) zasady zagospodarowania terenów publicznie dostępnych: zieleni urządzonej - parkowej – ZP oraz komunikacji: pieszej (plac) – KDX, kołowej (drogi) – KD.

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) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej - parkowej – ZP powiązanego z głównym ciągiem pieszym osiedla oraz terenu zieleni urządzonej - niskiej – ZN w rejonie włączenia planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV do planowanego RPZ „Sady”,

b) wykorzystanie istniejących zadrzewień w ramach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej - parkowej (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9ZP),

c) obowiązek realizacji zieleni komponowanej – ozdobnej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDX i 10U/Z,

d) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach wskazanego w planie terenu urządzeń gospodarki elektroenergetycznej (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16E) wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do zachowania lub przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej 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, 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) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego 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) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej studni głębinowej – komunalnego ujęcia wody podziemnej ustanowiona w celu ochrony jakości wód zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, granice tej strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6W;

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

8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) 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:** na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani też obiekty dóbr kultury współczesnej.

§ 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 studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;

2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolami: KDX (komunikacja piesza), KDY (komunikacja pieszo – rowerowa), KD (drogi publiczne), W, E (tereny infrastruktury technicznej) oraz ZP (teren zieleni urządzonej – parkowej) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem braku sprzeczności ze szczegółowymi ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3.

§ 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 i minimalną 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 za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, U odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 12. 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, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 ZN, dla którego powyższe zasady określono w ustaleniach szczegółowych w §22.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

1) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e;

2) 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.

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

1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:

   a) istniejące i projektowane drogi publiczne (KD):

      - ulice lokalne (L): ul. Sadową oraz ulicę projektowaną,

      - ulice dojazdowe (D): ul. Agrestową oraz ulice projektowane;

2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się przebieg dróg publicznych o klasach:

   a) lokalna – oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L,

   b) dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;

3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;

4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:

   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,

   b) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m^2,

   c) biura – 2,5 stanowiska na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   d) usługi gastronomii – 20 stanowisk /100 miejsc konsumpcyjnych,

   e) usługi zdrowia – 1 stanowisko /100 m^2 powierzchni użytkowej,

   f) szkoły – 4 stanowiska /100 uczniów na zmianę,

   g) przedszkola, żłobki – 4 stanowiska /100 dzieci,

   h) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,

   i) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od b do g obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. W granicach obszaru 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;

2) w zakresie **odprowadzania 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 **odprowadzania 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 zagospodarowaniu należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,

f) przy zagospodarowaniu terenów należy w maksymalnym stopniu chronić istniejące urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie, ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania z tymi urządzeniami muszą być rozwiązane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, obowiązuje zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych i postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej 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) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,

c) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. c, d obowiązuje:

- zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

f) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV kolizyjne względem projektowanego zagospodarowania przeznacza się do przełożenia lub skablowania,

g) w przypadku przełożenia linii, o których mowa w ust. 1 pkt 4, lit. f obowiązuje strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami w ust. 1 pkt 4 lit. e, określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,

i) zgodnie z perspektywiczną koncepcją rozwoju sieci wysokiego napięcia wyznacza się teren dla lokalizacji stacji elektroenergetycznej RPZ 110/15 kV „SADY”,

j) uwzględnia się zasilanie przewidywanej stacji RPZ 110/15 kV z linii 110 kV Wieluń – Janinów poprzez rozcięcie jej i wprowadzenie do stacji, wskazany na rysunku planu przebieg doprowadzającej linii oraz jej strefa ochronna mają charakter orientacyjny i mogą podlegać dalszym uściśleniom,

k) 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,

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

m) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy poniżej 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/i z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne nie związane z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych,

b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,

c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW;

6) w zakresie **zaopatrzenia 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, a dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

b) uwzględnia się możliwość lokalizacji w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16E stacji redukcyjno – pomiarowej I – go stopnia powiązanej z magistralnym gazociągiem wysokiego ciśnienia o równoleżnikowym przebiegu przez obszar gminy i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnej powierzchni 50 m^2 z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

c) 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:

a) zaopatrzenie zgodne z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,

b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z projektowanej sieci,

c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16E;

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. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;

2) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;

3) usługi ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu oznaczone symbolem **U/Z**;

4) urządzenia obsługi komunikacyjnej oznaczone symbolem **KS**;

5) urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**;

6) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej oznaczone symbolem **E**;

7) zieleń urządzoną parkową oznaczoną symbolem **ZP**;

8) zieleń urządzoną niską oznaczoną symbolem **ZN**;

9) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;

10) komunikację pieszą oznaczoną symbolem **KDX**;

11) komunikację pieszo-rowerową oznaczoną symbolem **KDY**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 z wyłączeniem pkt 9 i pkt 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;

4) sposobu i parametrów zagospodarowania terenu;

5) warunków dla istniejącej zabudowy;

6) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i komunikacji pieszo-rowerowej wymienionych w ust. 1 pkt 9 i pkt 11 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 8MW, 11MW, 14MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi podstawowe, jako usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) garaże, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) zieleń, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) urządzenia i sieci obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 30 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70^{o} – 90^{o},

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej),

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),

e) obowiązuje kształtowanie wewnętrznego systemu przyrodniczego poprzez: tworzenie zielonych wnętrz w ramach poszczególnych zespołów zabudowy, ciągów pieszych i rowerowych z towarzyszącą zielenią, łączących te wnętrza z sąsiednimi terenami,

f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:

- garaży wbudowanych w bryły budynków,

- garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,

- garaży wielopoziomowych,

- zespołów garaży (min. 8 garaży),

- placów parkingowych,

g) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 4,

h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

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

j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednolicenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,

c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, maksimum 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 3,

- kąt pochylenia połaci dachowych od 0^o – 30^o,

- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,

d) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub w formie obiektów wolnostojących, dla których obowiązuje:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych 0^o–30^o,

e) dla garaży obowiązuje:

- wymienionych w ust.1 pkt 3 tiret trzeci - maksymalna wysokość – 12,0 m, wymienionych w ust. 1 pkt 3 tiret czwarty - maksymalna wysokość – 6,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych 0^o–30^o,

f) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość - 5,0 m,

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

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

h) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych.

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

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

a) w zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno - przestrzenne z zagospodarowaniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDX, 9ZP, w tym z głównym ciągiem pieszym,

b) obowiązuje lokalizacja usług w parterach budynków sytuowanych przy placu – terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KDX;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MW** w jego zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązanie z głównym ciągiem pieszym prowadzonym w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP;

3) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 8MW, 14MW** obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa lokalizacji budynków o podwyższonej wysokości: minimum – 4 kondygnacje, maksimum – 7 kondygnacji;

4) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MW** stanowiącego pas terenu o szerokości 12,0 m przyległy do wspólnej granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 7KS wyklucza się zagospodarowanie, które może stanowić zagrożenia dla jakości wody ujmowanej ze studni głębinowej zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6W;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 11MW, 14MW** w związku z lokalizacją linii elektroenergetycznej 15 kV przeznaczonej do przełożenia lub skablowania obowiązują wymogi zawarte w §15 ust.1 pkt 4 lit. od d do h.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **5U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) usługi wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) mieszkalnictwo w formie lokali wbudowanych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust.1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1800 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 30 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70^{o} – 90^{o},

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

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

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 %,

e) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 4,

f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

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

h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu, nieruchomości,

i) teren nie podlega ochronie akustycznej, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez: ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,

c) dla zabudowy obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, maksimum 3 kondygnacje,

- kąt pochylenia połaci dachowych od 0^{o} – 30^{o},

- dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- w projekcie architektonicznym zabudowy obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku od strony ul. Sadowej, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem sezonowego ogródka gastronomicznego.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowę usługową ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu w formie publicznych lub komercyjnych usług oświaty i/lub ochrony zdrowia i/lub opieki społecznej lub innych związanych z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   c) zaplecze administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   d) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
3) warunki zagospodarowania:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić: wzajemne powiązania funkcjonalno - przestrzenne z zagospodarowaniem sąsiednich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDX, 9ZP, w tym z głównym ciągiem pieszym oraz kształtowanie zieleni komponowanej – ozdobnej we fragmencie terenu wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem terenowych urządzeń np. boisk),
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   f) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 4,
   g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
   h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
   i) w przypadku zagospodarowania związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub z opieką społeczną obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej, w przypadku innego zagospodarowania niż wcześniej wymienione teren nie podlega ochronie akustycznej;
4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, c dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
5) warunki dla projektowanej zabudowy:
   a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
   b) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
      - maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
      - kąt nachylenia połaci dachowych - 0º - 30º,

c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KS**, **7KS**, **12KS**, **13KS**, **15KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingów, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) garaże, obiekty obsługi wjazdów, ochrony, place manewrowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

e) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołu lub zespołów garaży (minimum 5 garaży lub stanowisk) - obiektów jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 10º–30º bądź dachem płaskim, jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny; z zakazem używania okładzin z tworzyw sztucznych i jaskrawych kolorów,

f) obowiązują nasadzenia zieleni w ilości min. 1 drzewo na 6 stanowisk do parkowania,

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

h) teren nie podlega ochronie akustycznej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 0º do 30º,

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość - 5,0 m,

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

d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KS** obowiązuje:

a) dla istniejącej zabudowy położonej między wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu, dopuszcza się jej remont oraz wymianę dachu zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) zachowuje się istniejącą pętlę autobusową;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15KS** obowiązuje: w związku z lokalizacją linii elektroenergetycznej 15 kV przeznaczonej do przełożenia lub skablowania obowiązują wymogi zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. od d do h;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KS, 12KS** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. c, e.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzoną parkową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) urządzenia sportowo - rekreacyjne, plac zabaw, ciągi pieszo – rowerowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parku osiedlowego,

b) w zagospodarowaniu należy uwzględnić:

- przeprowadzenie głównego ciągu pieszego, jego usytuowanie w ramach terenu na rysunku planu ma charakter orientacyjny i powinno być dostosowane do sposobu zagospodarowania terenu,
- ewentualne powiązania funkcjonalne z przyległymi terenami: usług (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 U/Z) oraz zabudowy mieszkaniowej (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8 MW),
- jednolite elementy wyposażenia tj. oświetlenie, utwardzone nawierzchnie, elementy małej architektury,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych np. kiosków,

e) obowiązuje wykorzystanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem wycinki w miejscach kolizyjnych z projektowanym zagospodarowaniem,

f) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzoną niską, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) do czasu realizacji linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacyjnych i/lub lokalizacji urządzeń sportowych np. w formie boiska trawiastego,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych np. kiosków,

d) dla urządzeń melioracji wodnych obowiązują wymogi zawarte w §15 ust.1 pkt 3 lit. f,

e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. c, e,

f) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6W** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowuje się istniejące komunalne ujęcie wody składające się z jednej studni głębinowej z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, wymiany,

b) obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa ochrony bezpośredniej studni głębinowej, o której mowa w pkt 3 lit. a,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,

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

i) teren nie podlega ochronie akustycznej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 0^{o} – 20^{o},

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) przeznacza się teren dla lokalizacji stacji elektroenergetycznej RPZ 110/15 kV „SADY”,

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

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

f) wzdłuż wspólnej granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 14MW obowiązuje realizacja określonej na rysunku planu strefy zieleni izolacyjnej w formie szpaleru zieleni zimozielonej – z/lub bez nasadzeń innych drzew i krzewów,

g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,

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

i) dla urządzeń melioracji wodnych obowiązują wymogi zawarte w §15 ust.1 pkt 3 lit. f,

j) dopuszcza się lokalizację gazowej stacji redukcyjno – pomiarowej I – go stopnia, o której mowa w §15 ust.1 pkt 6 lit. b,

k) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),

l) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDX** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) komunikacja piesza w formie placu, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) komunikacja rowerowa, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje jednolite zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: zieleń komponowaną - ozdobną, obiekty małej architektury, meble uliczne, oświetlenie i inne elementy urządzenia miejsca, w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania,

b) obowiązuje wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie różnego użytkowania,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 3%,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 10% powierzchni terenu z wyłączeniem zieleni w donicach i pojemnikach,

e) dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych dla rowerów, dojazdu dla potrzeb obsługi usług zlokalizowanych w parterach zabudowy tworzącej obudowę placu i usytuowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW,

f) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych np. kiosków,

g) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej jedynie w formie podziemnej,

h) teren nie podlega ochronie akustycznej.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:

1) KD-L – ulica lokalna;

2) KD-D – ulica dojazdowa.

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

1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

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

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

1) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L 1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

2) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-D 1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m z lokalnym poszerzeniem na wjeździe,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-D 1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

4) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-D 1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) zakończenie placem manewrowym o długości 29,5 m i szerokości do 20,3 m.

4. Wyznacza się teren ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego symbolem **5KDY**, dla którego ustala się:

1) komunikację pieszo - rowerową, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,9 m do 3,9 m.

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 27. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW, 8MW, 11MW, 14MW – 5%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 5U – 25%;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KS, 7KS, 12KS, 13KS, 15KS – 20%;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10U/Z, 9ZP, 17ZN, 6W, 16E, 3KDX oraz 1KD- L1/2, 2KD-D1/2, 3KD-D1/2, 4KD-D1/2, 5KDY nie określa się stawki procentowej.

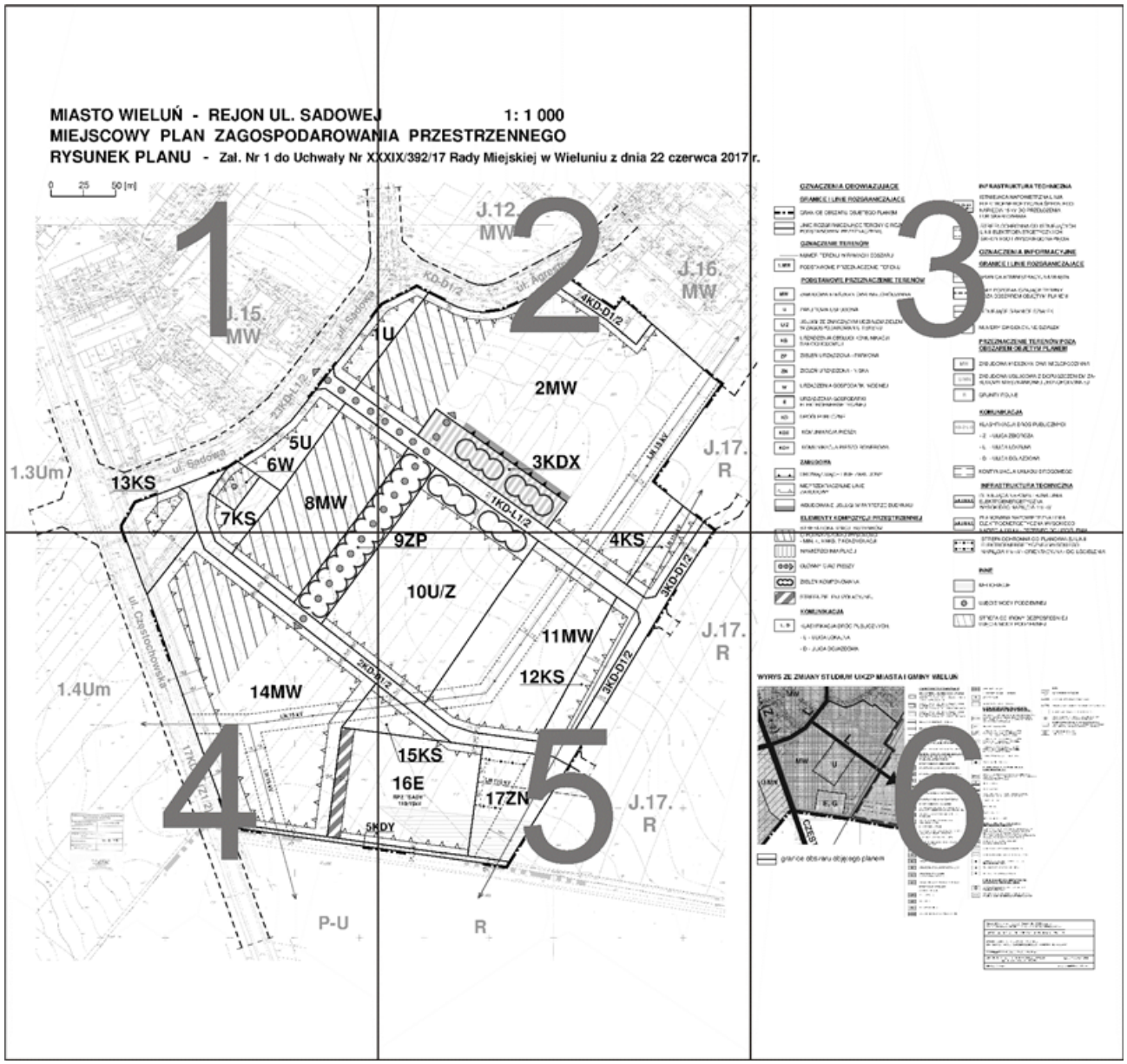
§ 28. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388), dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: J.18.E, KD-D oraz części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem J.17.R w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

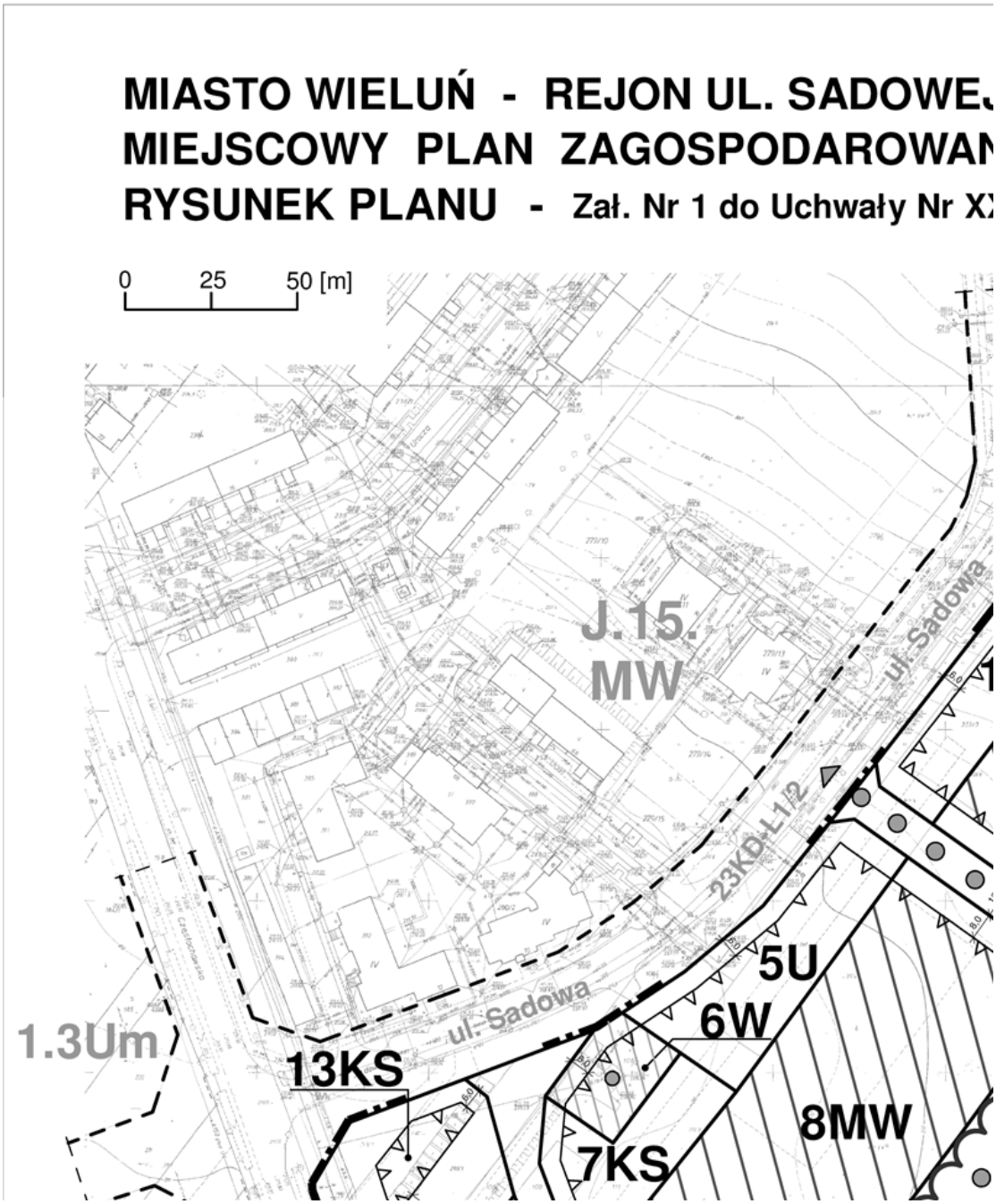
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/392/17
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 22 czerwca 2017 r.

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



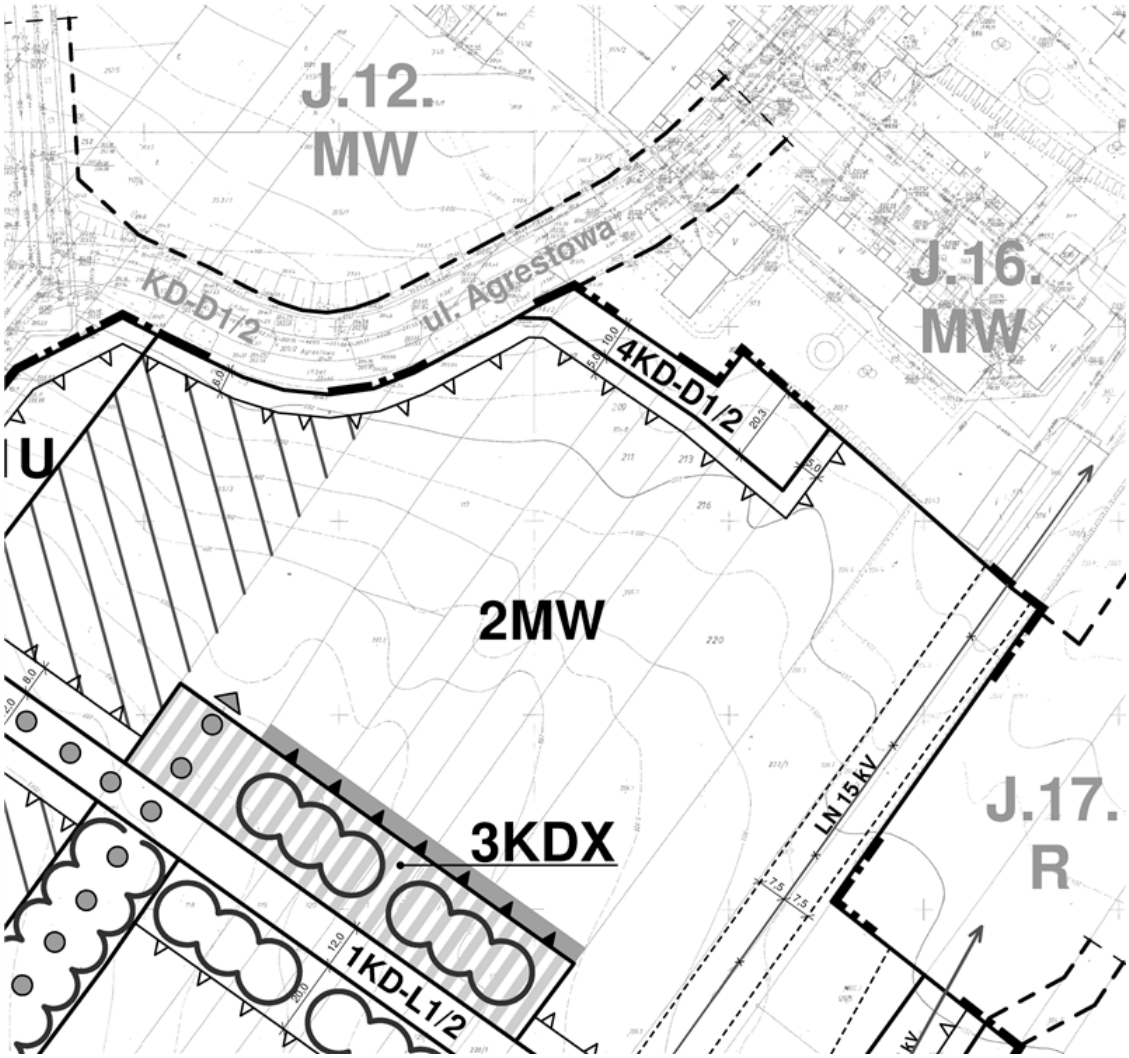


Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 1

J 1: 1 000

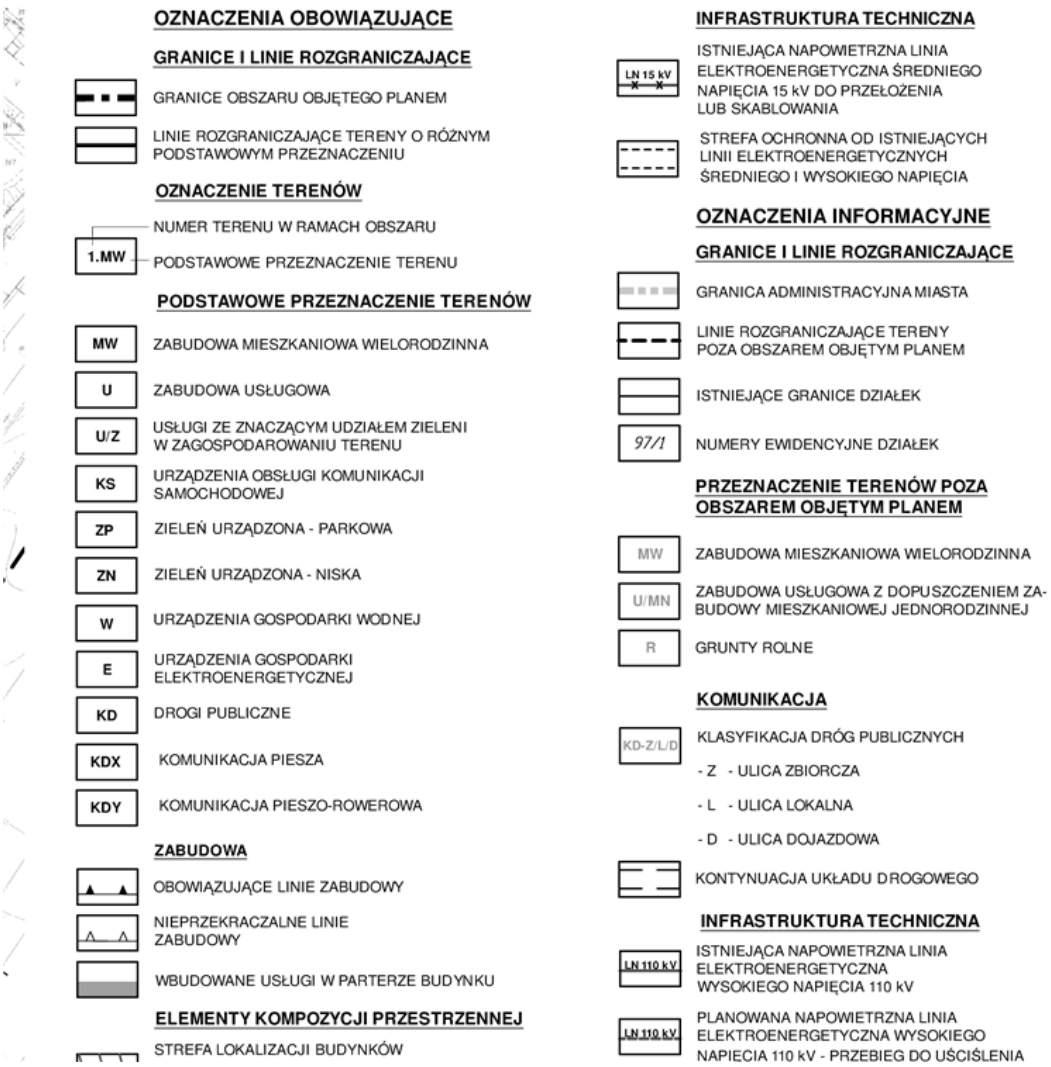
NIA PRZESTRZENNEGO

XXIX/392/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 czerwca 2017

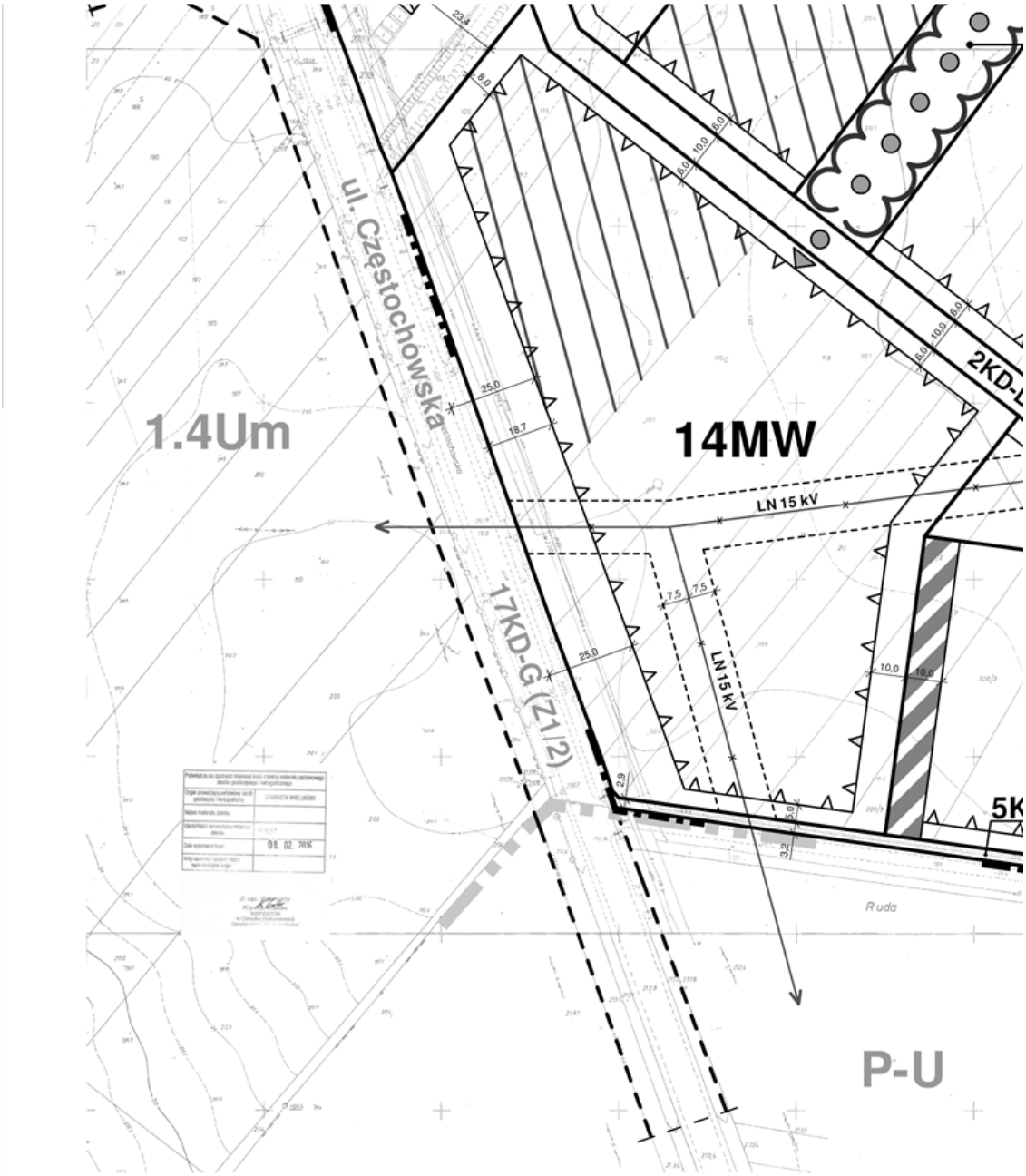


Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - arkusz 2

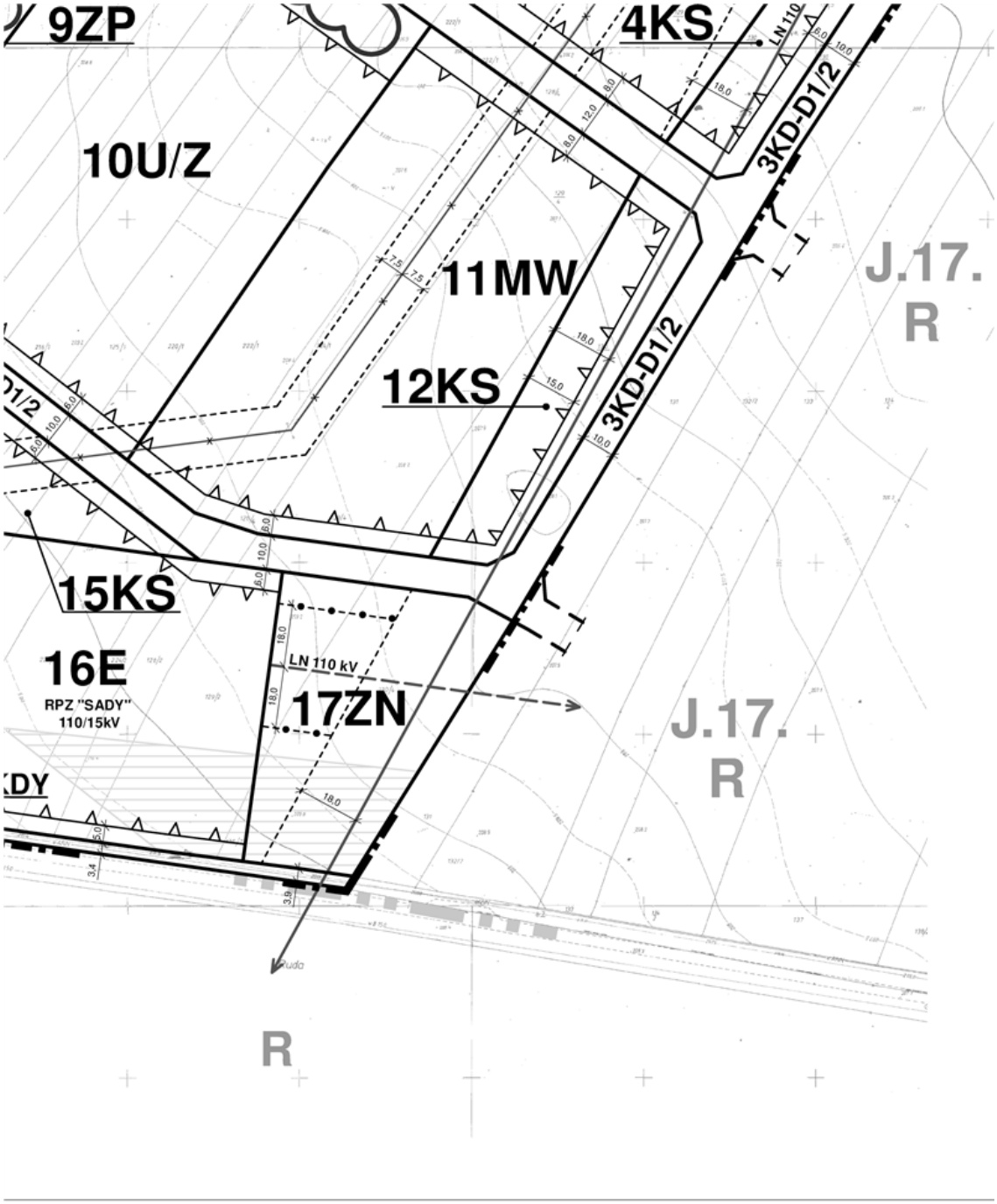
r.



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

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU

OZNACZENIE TERENÓW

NUMER TERENU W RAMACH OBSZARU

1.MW — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

MW — ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

U/Z — USŁUGI ZE ZNACZĄCYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU TERENU

KS — URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA - PARKOWA

ZN — ZIELEŃ URZĄDZONA - NISKA

W — URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ

E — URZĄDZENIA GOSPODARKI ELEKTROENERGETYCZNEJ

KD — DROGI PUBLICZNE

KDX — KOMUNIKACJA PIESZA

KDY — KOMUNIKACJA PIESZO-ROWEROWA

ZABUDOWA

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WBUDOWANE USŁUGI W PARTERZE BUDYNKU

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

STREFA LOKALIZACJI BUDYNKÓW O PODWYŻSZONEJ WYSOKOŚCI - MIN. 4, MAKS. 7 KONDYGNACJI

NAWIERZCHNIA PLACU

GŁÓWNY CIĄG PIESZY

ZIELEŃ KOMPONOWANA

STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

KOMUNIKACJA

L, D — KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:

- L - ULICA LOKALNA
- D - ULICA DOJAZDOWA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LN 15 kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV DO PRZEŁOŻENIA LUB SKABLOWANIA

STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO I WYSOKIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

97/1 — NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

MW — ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

U/MN — ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

R — GRUNTY ROLNE

KOMUNIKACJA

KD-Z/L/D — KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

- Z - ULICA ZBIORCZA
- L - ULICA LOKALNA
- D - ULICA DOJAZDOWA

KONTYNUACJA UKŁADU DROGOWEGO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LN 110 kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

LN 110 kV — PLANOWANA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV - PRZEBIEG DO UŚCIŚLENIA

STREFA OCHRONNA OD PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV - ORIENTACYJNA - DO UŚCIŚLENIA

INNE

MELIORACJE

UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ

STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

Rysunek planu - Załącznik Nr 1 - legenda

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/392/17

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 WYBRANEGO TERENU PRZY UL. SADOWEJ W WIELUNIU

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.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/392/17

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, 933, 935), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu.

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.

Wśród ww. wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod realizację fragmentów projektowanych dróg wytrasowanych na gruntach prywatnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L1/2 i 2KD-D1/2. Pozostałe projektowane drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD-D1/2 i 4KD-D1/2 zostały wytrasowane na gruntach komunalnych; realizację wyżej wymienionych projektowanych dróg; budowę ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDY biegnącego wzdłuż południowej granicy obszaru planu; budowę nowych odcinków uzbrojenia, tj. kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej i oświetlenia, prowadzonych wzdłuż projektowanych dróg oznaczonych symbolami: 1KD-L1/2, 2KD-D1/2, 3KD-D1/2 i 4KD-D1/2.

Łączna długość dróg w granicach obszaru objętego planem wynosi około 970 m, zaś ciągu pieszo-jezdnego około 220 m.

Tereny objęte planem położone są bezpośrednio przy ulicach wyposażonych w główne media lub leżą w zasięgu miejskich sieci infrastrukturalnych, dzięki czemu gmina nie będzie ponosić istotnych kosztów związanych z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych. Budowa nowych odcinków sieci infrastrukturalnych jest uzależniona m. in. od sprzedaży poszczególnych gruntów oraz wymagań inwestorów.

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

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu, 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 XIV/159/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest aktualizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady z uwzględnieniem docelowej możliwości rozwoju urbanizacji w kierunku wschodnim.

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 zmiany wynikające z zamierzeń właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym Gminy Wieluń, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zasady zagospodarowania dla obszaru objętego niniejszym planem, do czasu jego zatwierdzenia określa miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego 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).

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planu zakładają zmianę przeznaczenia terenów obecnie niezagospodarowanych - obecnie użytkowanych rolniczo - na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami w formie jednostki przestrzennej, tereny zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy usługowej U, usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu U/Z, urządzeń obsługi komunikacji samochodowej KS, infrastruktury technicznej W, E, zieleni urządzonej – parkowej ZP, zieleni urządzonej – niskiej ZN oraz służące do ich obsługi tereny dróg publicznych KD, komunikacji pieszej KDX i pieszo-rowerowej KDY.

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 przyrodniczego i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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: wyznaczenie terenu zieleni urządzonej - parkowej – ZP powiązanego z głównym ciągiem pieszym osiedla oraz terenu zieleni urządzonej - niskiej – ZN w rejonie włączenia planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV do planowanego RPZ „Sady”, wykorzystanie istniejących zadrzewień w ramach zagospodarowania ww. terenu zieleni urządzonej, obowiązek realizacji zieleni ozdobnej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDX i U/Z oraz określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do zachowania lub przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na

środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez: określenie wymagań dotyczących ochrony akustycznej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenie usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (w przypadku lokalizacji placówki oświatowej – zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub z opieką społeczną), dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu urządzeń gospodarki elektroenergetycznej – E, wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

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 26 tekstu planu).

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności 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 nie złożono żadnych uwag, podobnie jak do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Obszar przeznaczony pod zabudowę zlokalizowany jest w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta z dostępnością do układu komunikacyjnego oraz miejskich sieci infrastruktury technicznej. Pod względem funkcjonalnym i przestrzennym stanowi kontynuację Osiedla Stare Sady, jego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z powyższym usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

W ramach planowanego zagospodarowania przewidziano główny ciąg łączący podstawowe elementy zagospodarowania projektowanej jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady rozwiązanie ułatwiające 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 i zakończenie prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji układu drogowego i infrastruktury technicznej, ewentualnie placówki oświatowej lub opiekuńczej. Natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

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