UCHWAŁA NR VII/124/19

RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 25 lutego 2019 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 2018 r., poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500), w nawiązaniu do uchwały Nr XXIV/255/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/339/17 z dnia 15 lutego 2017 r. oraz uchwały Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Łódzkiego PNIK-I.4131.627.2018 z dnia 2 sierpnia 2018 r. do tej uchwały, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami: 32MN1 – 36MN1 i 8U, wymienionych w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Łódzkiego PNIK-I.4131.627.2018 z dnia 2 sierpnia 2018 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. dla w/w terenów, 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 wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb:

1) przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania;
2) realizacji zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§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 oznaczone liczbami 8 i 20 zgodnie z numeracją przyjętą w uchwale Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r.;
5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
6) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1: 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 – cyfra, 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 nieruchomości, 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 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) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
15) **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;
16) **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;
17) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
18) **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;
19) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
20) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
21) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
22) **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;
23) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumie stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

25) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
26) **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 przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenie terenów;
4) podstawowe przeznaczenie terenów;
5) obowiązujące linie zabudowy;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:
1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;

2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, 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 objętego planem 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 mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
7) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
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) dla terenu oznaczonego symbolem 8U ustala się jego położenie w strefach ochrony konserwatorskiej, których granice znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium:
   a) strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmującej układ przestrzenny Starego Miasta,

b) strefie ochrony archeologicznej „W”, obejmującej obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta oraz tereny zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,

c) strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obejmującej najbliższe zaplecze historycznego zespołu miejskiego Wielunia;

3) w strefach, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące wymogi:

a) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”:

– adaptacja i ochrona zachowanych, historycznych, podziałów własnościowych,

– ochrona zwartego, pierzejowego charakteru, skali i architektury istniejącej zabudowy,

– ochrona obiektów i budynków wpisanych do ewidencji gminnej,

– modernizowana i nowa zabudowa winna nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak aby tworzyły jednorodne zespoły urbanistyczne,

b) w strefie ochrony archeologicznej „W”:

– dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,

– określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,

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

c) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”: w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych związanych z prowadzoną inwestycją w formie nadzorów.

§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) na obszarze objętym planem nie występują tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego.

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

1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kąt nachylenia 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) dopuszcza scalenia i podziały zgodnie 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.

§13. Na obszarze planu 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 dojazdowe (D), ciągi pieszo – jezdne (Y) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
   b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych, miejskich i podmiejskich;
2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) oraz ciągami pieszo – jezdnymi, drogami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);
3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do:
   a) drogi krajowej nr 43 – ulicy Częstochowskiej,
   b) do czasu realizacji obwodnicy i zmiany jej klasyfikacji:
      – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
      – obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
b) usługi, w tym handlowe – 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) usługi biurowe – 25 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
d) usługi gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
e) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
g) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od c do e obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

5) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się;
6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8U ze względu na istniejące uwarunkowania, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się, obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
   c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji

deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,

d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

e) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,

f) 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) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,

c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,

d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach 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,

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

f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (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/i z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne niezwiązane 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 **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 nadziemnych 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;

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 liczbami **8** i **20** zgodnie z numeracją przyjętą w uchwale Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r., których lokalizację na terenie miasta przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;

2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem **MN1**,
   b) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. a, b 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: **32MN1**, **33MN1**, **34MN1**, **35MN1**, **36MN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:
   a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie określonej w ust.2, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   c) urządzenia i 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 działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
      – minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN1** – nie ustala się, **35MN1**, **36MN1** – 800 m², **32MN1**– 250 m², z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. h – 700 m², **33MN1** – 250 m²,
      – minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **34MN1** – nie ustala się, **32MN1-** 6,0 m, z

zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. h – 18,0 m**, 33MN1 -** 6,0 m**, 35MN1, 36MN1** - 20,0 m,

– kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN1** – nie ustala się, dla oznaczonych na rysunku symbolami: **32MN1, 33MN1, 35MN1**, **36MN1** - 80^o – 90^o,

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

3) warunki zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem pkt 5,
   b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
   c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
   d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) warunki dla istniejącej zabudowy:
   a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
   b) dla budynków, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
      – ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
      – zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
5) warunki dla projektowanej zabudowy:
   a) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
   b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
   c) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
   d) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory

zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,

e) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,

f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,

g) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. f w granicy działki, a w przypadku już istniejącej we wspólnej granicy zabudowy o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada obowiązuje dobudowa do tego budynku,

h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas budowy, rozbudowy, przebudowy lub innych prac remontowych z obowiązkiem ich usunięcia po zakończeniu ww. prac, dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m,

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

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32MN1** i **33MN1** ustala się:

a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowa, z zastrzeżeniem zawartym w lit. h,

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

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,

g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,

h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32MN1** dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; w odniesieniu do całego terenu, obowiązują wówczas:

– maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

– minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN1**, **35MN1**, **36MN1** ustala się:
   a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      - 25% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy bliźniaczej,
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - 0,1 – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 0,2 – dla zabudowy bliźniaczej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - 0,3 – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 0,7 – dla zabudowy bliźniaczej,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      - 60% powierzchni działki – dla działek o powierzchni powyżej 1200 m²,
      - 45% – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 750 - 1200 m²,
      - 45% powierzchni działki dla działek o powierzchni poniżej 750 m^2,
   f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
   g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
   h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34MN1** dopuszcza się łączne zagospodarowanie w ramach nieruchomości, tj. razem z sąsiednią działką położoną poza obszarem objętym planem,
   i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MN1**: istniejące garaże stanowią tymczasowe zagospodarowanie, dla którego obowiązuje zakaz utrwalania, tj. ich przebudowy, rozbudowy.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncze nieruchomości – nie określa się;
3) warunki zagospodarowania:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 2,5,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%
   e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 6,
   f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
   g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15;
4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
5) warunki dla projektowanej zabudowy:
   a) obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,
   b) maksymalna wysokość – 11,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
   c) obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie zwartej pierzei,
   d) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
   e) dla elewacji budynku oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
   f) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m,
   g) w celu wkomponowania projektowanej zabudowy w pierzeję na elewacji obowiązuje nawiązanie do wysokości kondygnacji, gzymsów, cokołu do jednego z sąsiednich budynków,
   h) dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do ulicy i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, obowiązuje dostosowanie do spadku dachu budynku na działce nr ew. 41,
   i) ze względu na położenie terenu w strefie ochronny konserwatorskiej „A”, której granice znajdują się poza rysunkiem planu, obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3 lit a,
   j) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej „W”, której granice znajdują się poza rysunkiem planu, obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3 lit b,
   k) ze względu na położenie terenu w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, której granice znajdują się poza rysunkiem planu, obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 3 lit c,
   l) w ramach zapewnienia miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie parkowania w ramach terenu ul. Różanej,
   m) teren nie podlega ochronie akustycznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§19. 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 2018 r., poz. 1945):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1– 10 %;
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U – 25%.

§20. Tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego uchwałą nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. dla części terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem: H4U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 38MN1, 39MN1, 7KD-D1/2, KD-Y w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej