UCHWAŁA NR XVII/268/19
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 17 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice

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 (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696), w nawiązaniu do uchwały Nr LVII/553/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice, 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 wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice, zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji przemysłowo-usługowej w ramach planowanej dzielnicy działalności gospodarczej położonej wzdłuż ul. Częstochowskiej z dostosowaniem do występujących uwarunkowań oraz 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 zasadniczej w skali 1: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz legendę rysunku planu;
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 przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
   a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,

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 lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

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

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

13) **strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w 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 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, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;

17) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

18) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

19) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;

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

21) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;

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, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

24) **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 lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie terenów;

4) podstawowe przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;

7) strefa zieleni izolacyjnej;

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

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób uwzględniający jego specyfikę wynikającą z położenia w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz planowanego utworzenia strefy działalności gospodarczej,

   a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich przekształceń,

   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:

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

   b) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P-U oddzielającej funkcję przemysłowo – usługową od zlokalizowanej poza obszarem objętym planem funkcji mieszkaniowej,

   c) uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowej – komunalnego ujęcia wody podziemnej zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód;

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) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,

c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

7) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach odrębnych w odniesieniu do: inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo –usługowej (P-U), dróg publicznych i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

8) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

9) 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;

10) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów 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, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;

2) nie ustala się dodatkowych form ochrony w postaci projektowanych stref ochrony konserwatorskiej.

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

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;

2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny oznaczone symbolami: KD (drogi i ciągi publiczne) oraz W (teren urządzeń gospodarki wodnej – komunalne ujęcie wody) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) 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) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 3, parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności oraz ustalone przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7W odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1) na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej studni głębinowej – komunalnego ujęcia wody podziemnej ustanowioną w celu ochrony jakości wód zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, granice tej strefy pokrywają się z ogrodzeniem ujęcia wody zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7W;

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących linii elektroenergetycznych:

   a) wysokiego napięcia 110 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f,

   b) średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. od e, f z zastrzeżeniem lit. g;

3) 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):

      - ul. Częstochowską – drogę główną (G) docelowo zbiorczą (Z),

      - ul. Graniczną, projektowane drogi – lokalne (L),

      - projektowane drogi ulice – dojazdowe (D),

   b) istniejący dojazd gospodarczy do obsługi pól (Go),

   c) drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem;

2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz drogami wewnętrznymi, a także z wykorzystaniem dla obsługi pól dojazdu gospodarczego (Go) oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w pkt 3;

3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do drogi krajowej nr 43 - ul. Częstochowskiej, do czasu realizacji jej obwodnicy i zmiany klasyfikacji tej drogi:

   a) 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,

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

4) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P–U dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:

a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;

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

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,

b) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki o funkcji ustalonej planem – 1 stanowisko na lokal, wliczając miejsca garażowe,

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

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

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

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

g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:

- dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

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 5 lit. od c 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 gminnej 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** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w gminnym systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części Wielunia przy ul. Błońskiej poprzez budowę kanałów sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,

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

d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,

e) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;

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

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub/i 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) dla terenów, działek o wskaźniku intensywności równym i powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,

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

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

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

i) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

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

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej 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) 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 układzie napowietrznym,

d) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna 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,

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

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

- zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,

g) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej, o której mowa w lit. e, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,

h) w zależności od potrzeb dopuszcza się 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,

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

j) 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 nieprzekraczającej 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, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

e) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. d;

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 przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**,

2) urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**,

3) użytki rolne oznaczone symbolem **R**,

4) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

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

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 4 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P-U**, **3P-U**, **4P-U**, **8P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę produkcyjną, magazyny, składy, obsługę transportową, usługi, (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) zieleń, parkingi, place manewrowe, składowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) 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 w trybie określonym w przepisach odrębnych,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej, drogi wewnętrznej) – 30,0 m,
- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°,

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 – 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a, tiret pierwsze,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a, tiret drugie,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a, tiret trzecie,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a, tiret czwarte,

e) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako wbudowaną w bryłę budynku o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. a, b, realizowaną jedynie w zakresie potrzeb wynikających z bezpośredniej obsługi i/lub dozoru właścicielskiego lub technicznego,

f) dla fragmentów terenów położonych w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 5,

h) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §14 pkt 4,

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

j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

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

b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy oraz zakazem zwiększania istniejącego stanu zabudowy (powierzchni i kubatury), dopuszcza się zmianę przeznaczenia zgodnie z ustalonym w ust. 1 pkt 1,

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 zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej i pozostałej wymienionej w ust. 1 pkt 1 obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 25,0 m,

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

c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

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

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

e) dla kolorystyki elewacji wielkokubaturowych obiektów przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowanie bieli (z wyłączeniem złamanej bieli) oraz innych jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla firmy,

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

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

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

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P-U** ustala się: na działce nr ew. 192 wzdłuż ciągu oznaczonego symbolem 9KD-Go obowiązuje realizacja wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni zimozielonej o szerokości 10,0 m;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P-U** ustala się: dla fragmentu terenu położonego w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f z zastrzeżeniem lit. g;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P-U** ustala się:

a) dla nieruchomości, którą współtworzą działki nr ew. 14/1 i 15/1 zmienia się warunki ustalone w ust.1 pkt 3 lit. od a do d:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

b) dopuszcza się zabudowę w granicy działki,

c) dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 3 lit. i.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7W** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia gospodarki wodnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

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

c) usieci 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 §13 pkt 1,

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 stanowiska do parkowania,

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

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

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 35°,

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **5R**, **6R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

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

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

a) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R** położonego w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f,

b) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R** położonego w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 15 kV, obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f z zastrzeżeniem lit. g.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **KD-G(Z)** – droga główna (docelowo zbiorcza);

2) **KD-L** – droga lokalna;

3) **KD-D** – drogi dojazdowe;

4) **KD-Go** – dojazd gospodarczy.

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

1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;

2) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

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

1) ul. Częstochowska - obecnie droga krajowa nr 43 relacji Wieluń-Częstochowa:

a) do czasu realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 43 utrzymuje się stan istniejący drogi – droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-G**,

b) docelowo po realizacji obwodnicy – droga zbiorcza **(Z 1/2)**:

- szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego – od 17,5 m do 19,8 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

2) ul. Graniczna – droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L1/2**:

a) na odcinku od zachodniej granicy obszaru objętego planem do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-D 1/2:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

b) na odcinku od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-D 1/2 do ul. Częstochowskiej: północna linia rozgraniczająca w zmiennej odległości od 6,0 do 15,0 m od południowej granicy obszaru objętego planem;

3) ul. Długa - droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L1/2**:

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

4) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-L1/2**:

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

5) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D1/2**:

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) zakończona placem manewrowym o wymiarach 33,1 m x 28,8 m;

6) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D1/2**:

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) zakończona placem manewrowym o wymiarach 19,4 m x 24,4 m;

7) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,8 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) lokalizacja jezdni musi uwzględniać ochronę istniejącego wodociągu tłocznego oraz minimalizację oddziaływania na ujęcie wody, o którym mowa w §18;

8) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D1/2**:

a) na odcinku zachodnim w kierunku wschodnim od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD-D 1/2:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) na odcinku wschodnim południowa linia rozgraniczająca pokrywająca się z południową granicą działki nr ew. 191 w odległości od 8,0 m do 10,2 m od północnej granicy obszaru objętego opracowaniem;

9) dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem **9KD-Go**: szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego – od 2,0 m do 4,0 m.

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P-U – 30%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: W, R oraz dla terenów dróg i ciągów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G(Z), KD-L, KD-D, KD-Go nie określa się stawki procentowej.

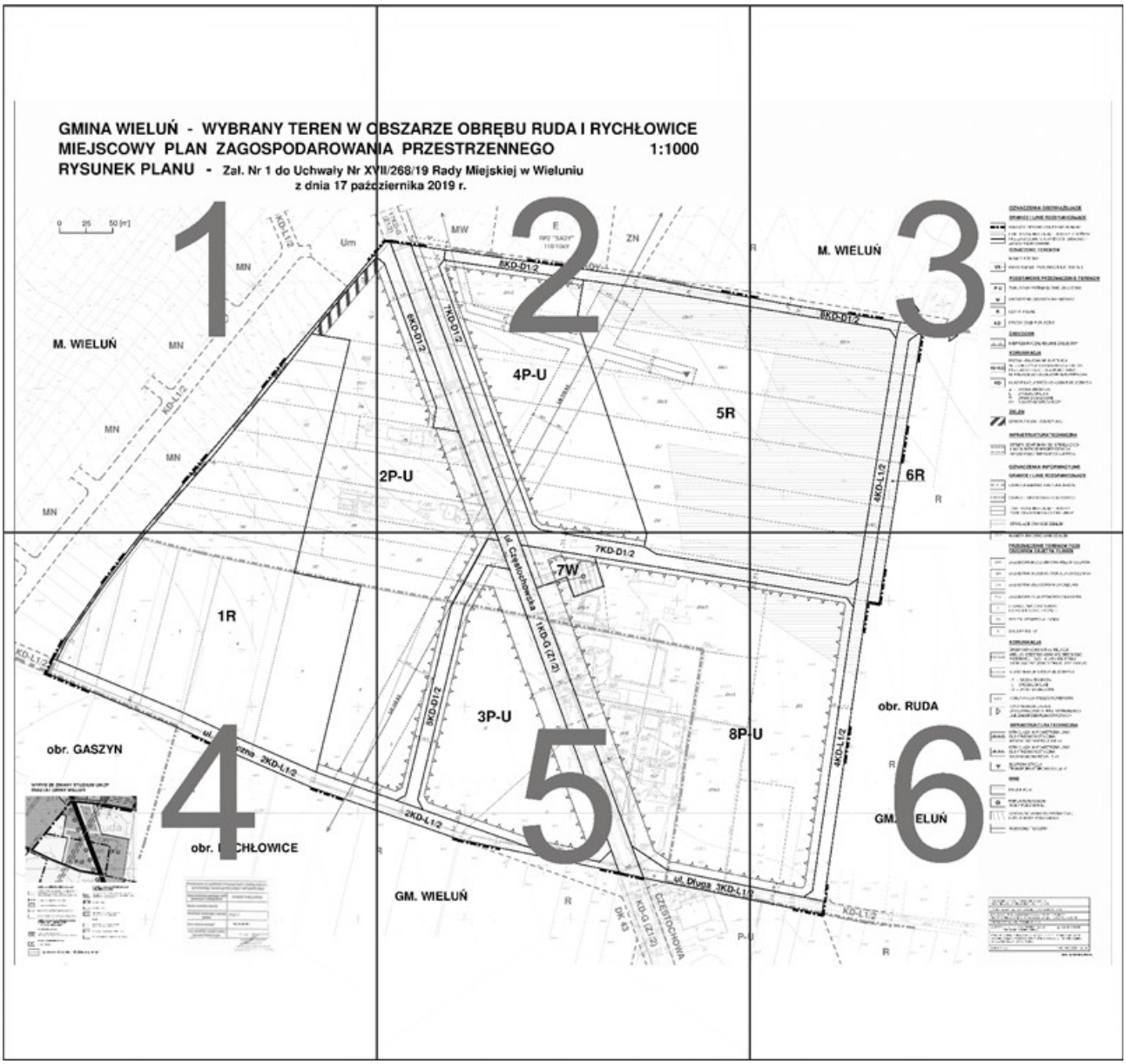
§ 22. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą nr XXIV/154/2000 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2000 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 16PU,TS,UG, 17 WZ, 18PU, oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 1R, 19TDK489 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

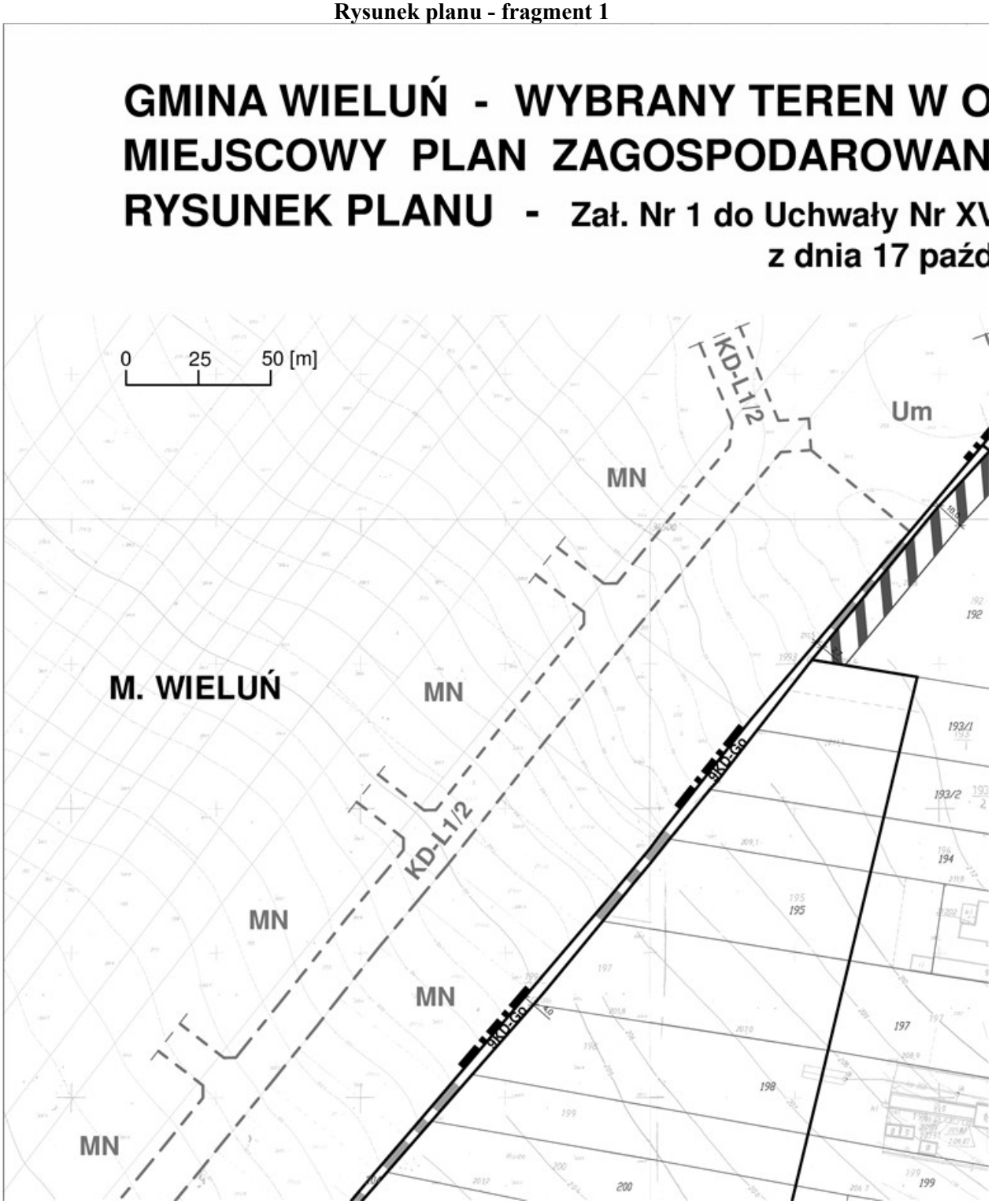
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/268/19
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 17 października 2019 r.

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

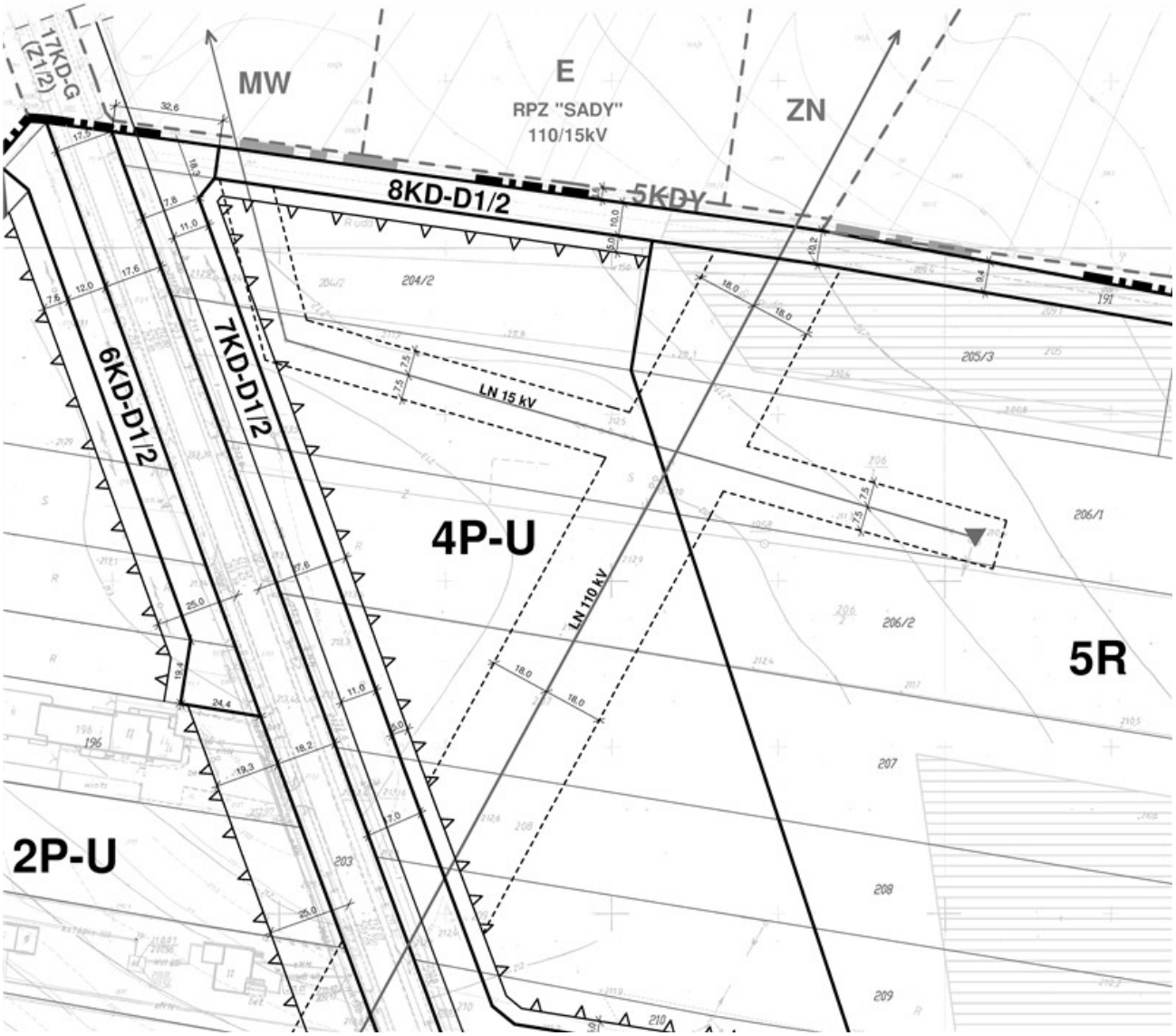


Rysunek planu - fragment 1



)BSZARZE OBRĘBU RUDA I RYCHŁOWICE
IA PRZESTRZENNEGO 1:1000

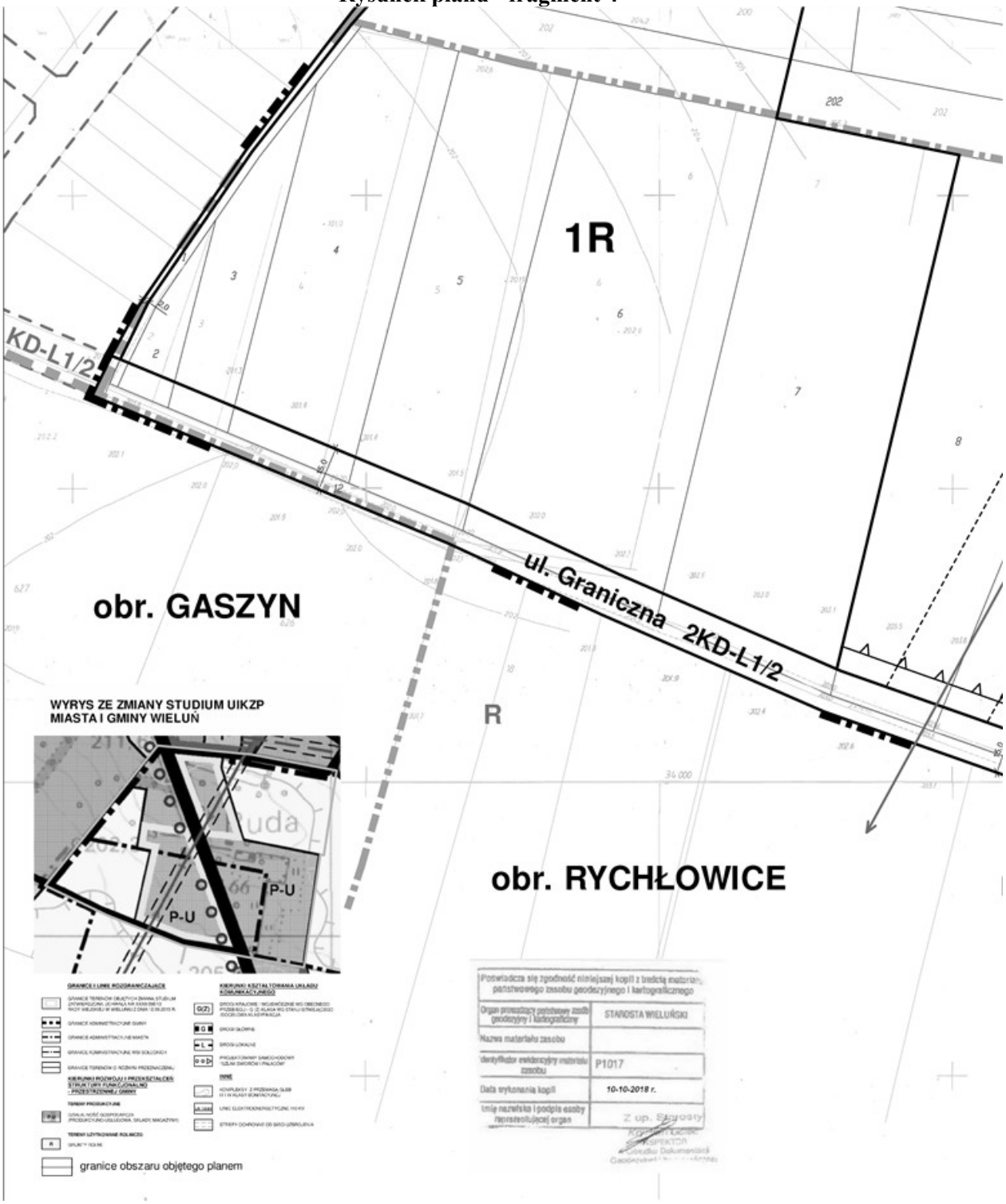
/II/268/19 Rady Miejskiej w Wieluniu
lziernika 2019 r.



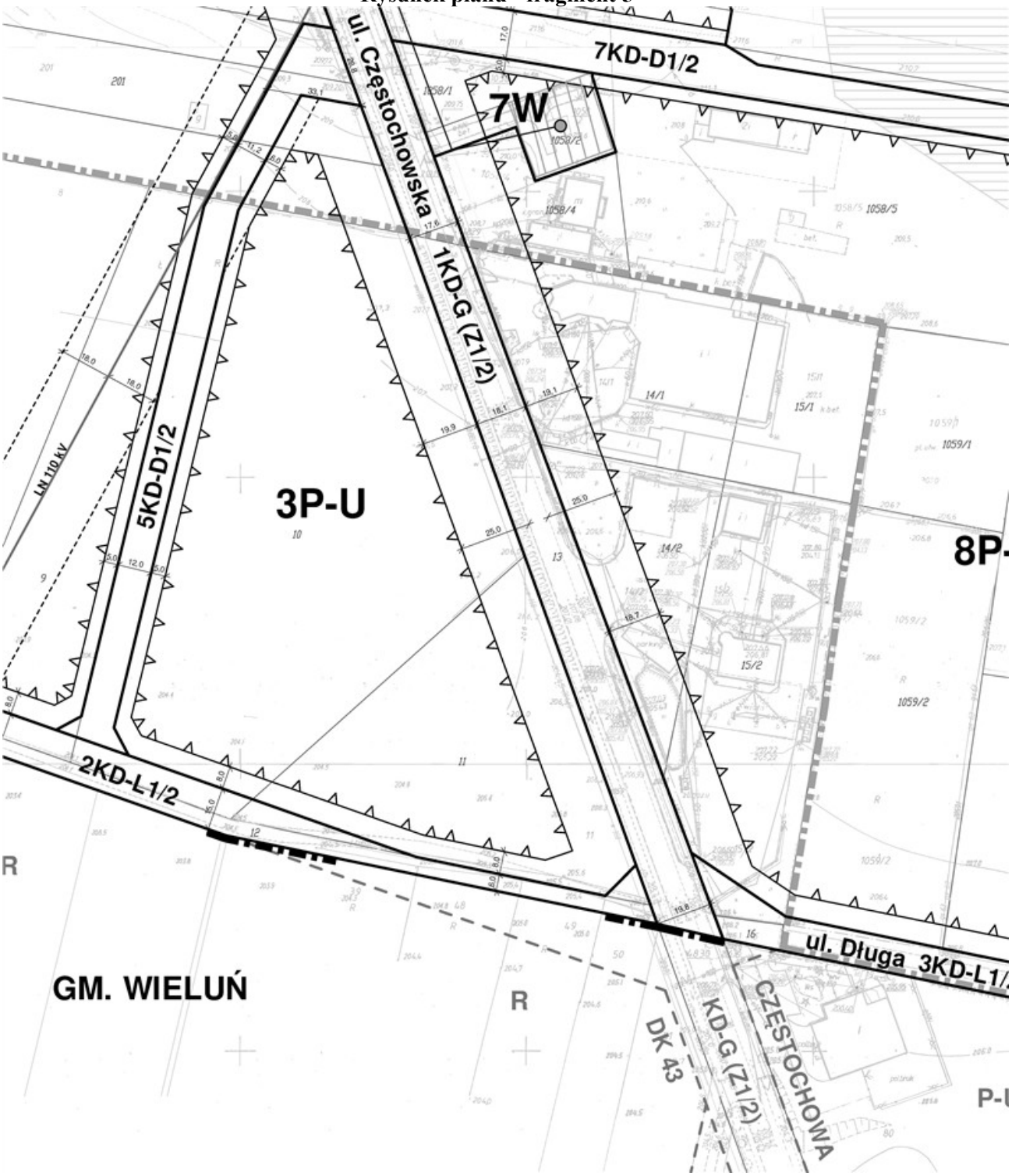
Rysunek planu - fragment 3



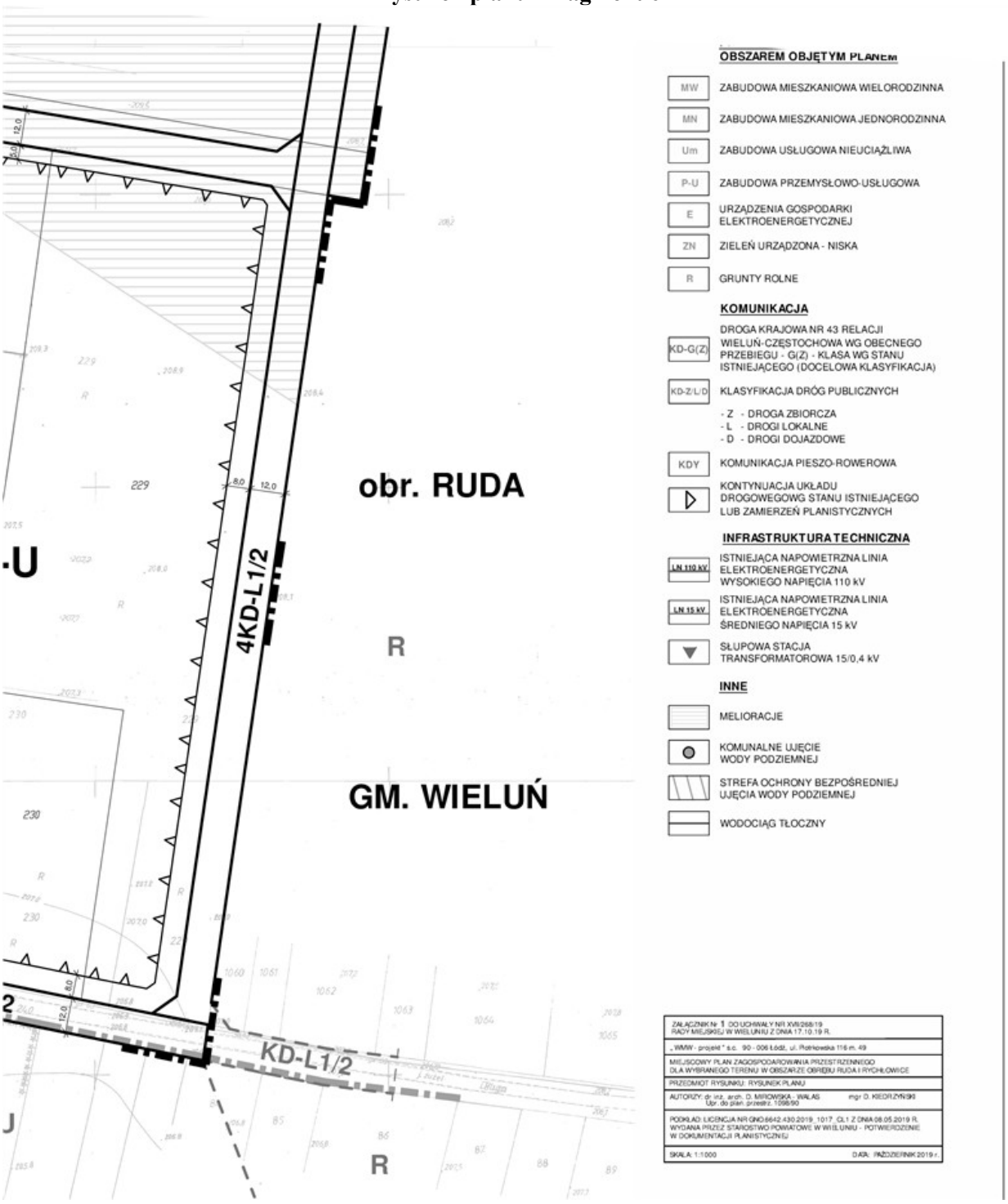
Rysunek planu - fragment 4



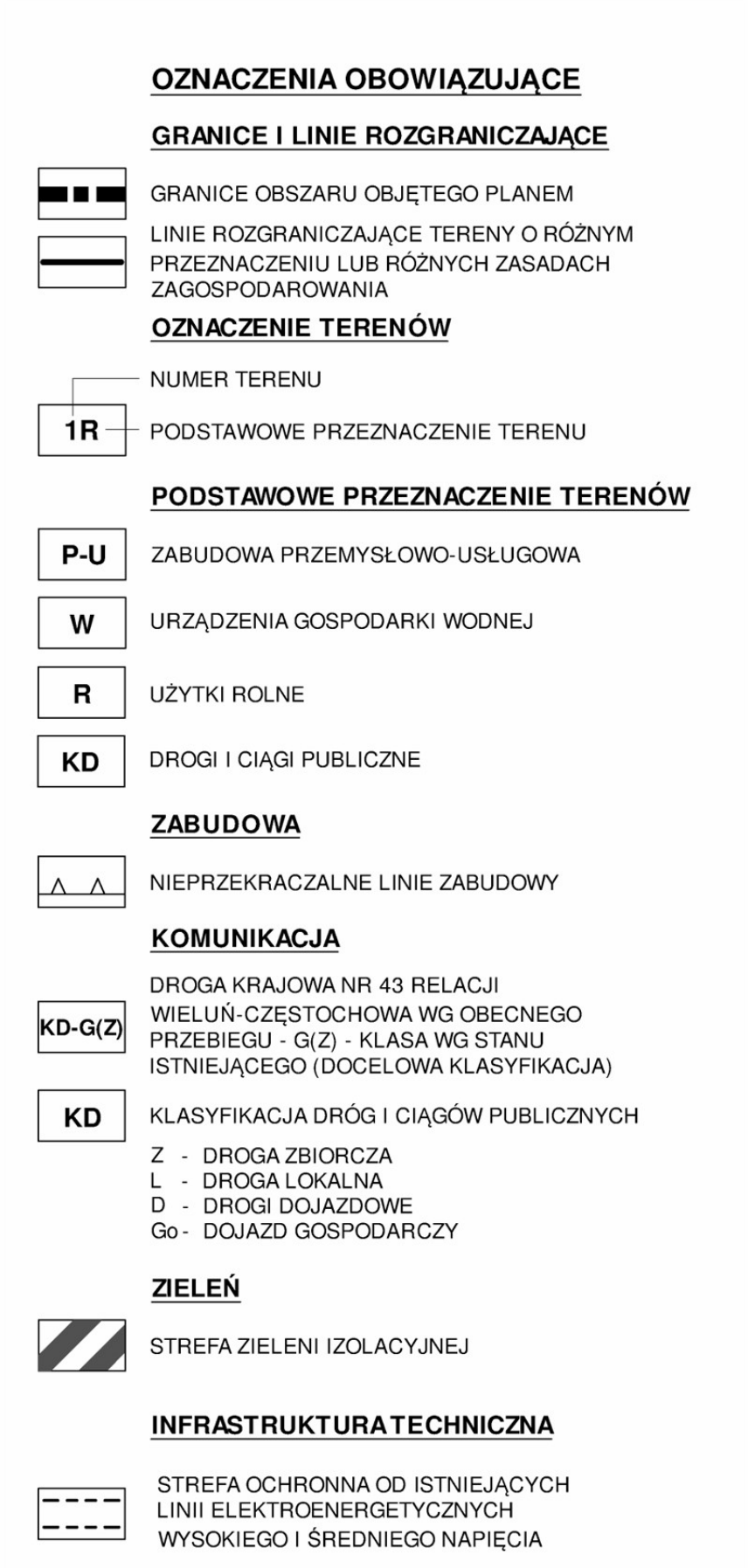
Rysunek planu - fragment 5



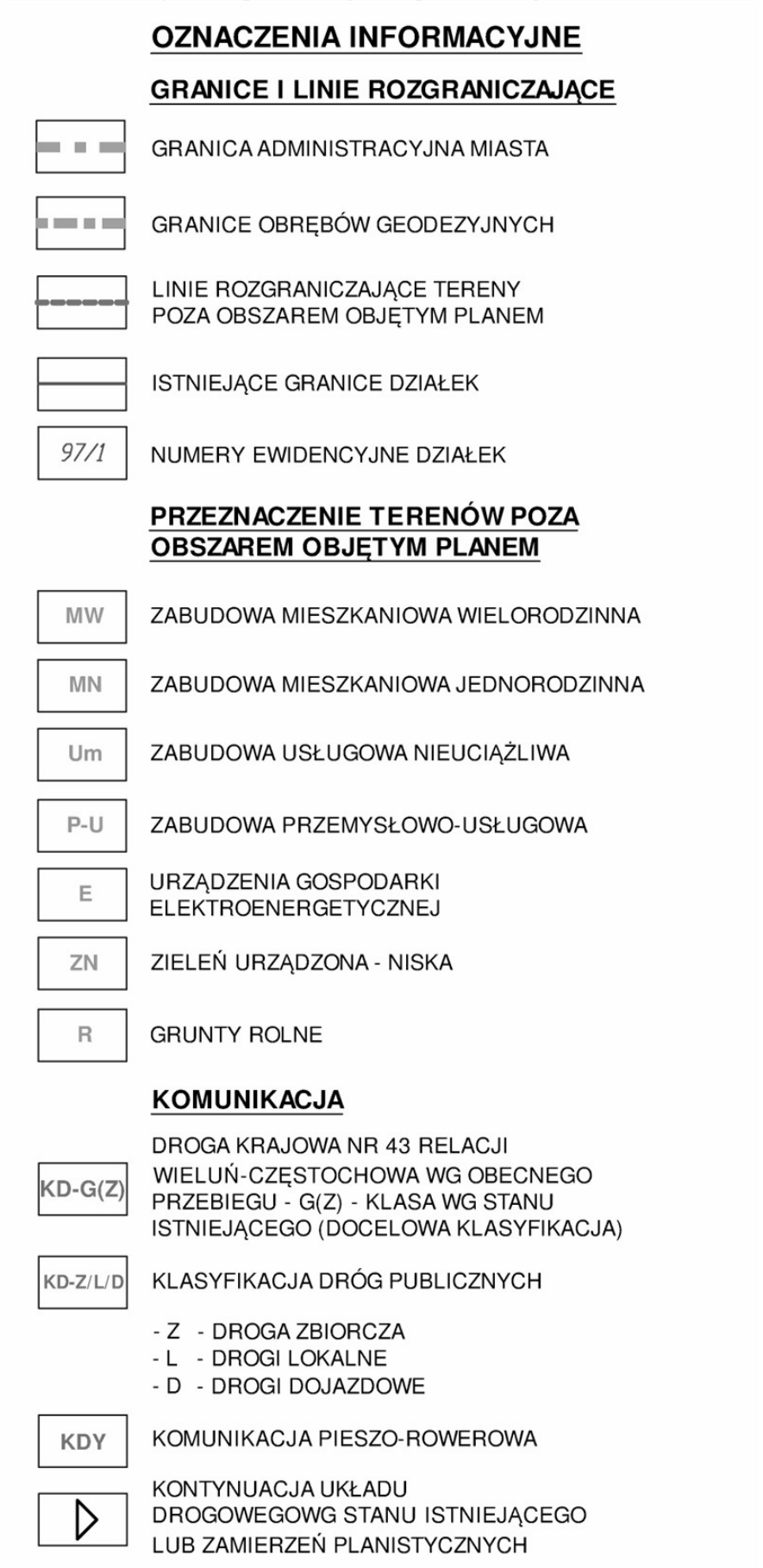
Rysunek planu - fragment 6



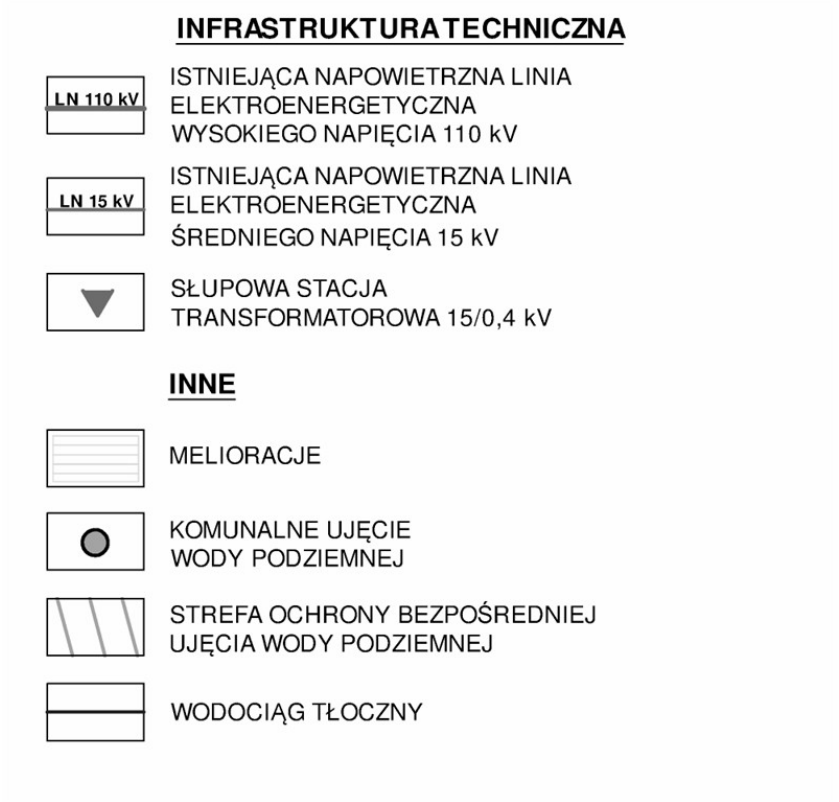
Rysunek planu - legenda planu - fragment 1



Rysunek planu - legenda planu - fragment 2



Rysunek planu - legenda planu - fragment 3



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/268/19

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 17 października 2019 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 W OBSZARZE OBRĘBU RUDA I RYCHŁOWICE

Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	10.05. 2019 r.	XXXXXX	Brak zgody na ustalony sposób obsługi komunikacyjnej działki nr ew. 202: działka przylegająca do drogi krajowej nr 43 nie ma do niej bezpośredniego dostępu, a ustalony dostęp poprzez projektowaną drogę dojazdową dzielącą działkę na dwie części, a następnie przez drogę 2KD – L jest nie do przyjęcia. Po podziale działka straci swoją wartość użytkową, dodatkowo na części działki położonej przy DK 43 nie będzie możliwości lokalizacji zabudowy.	dz. nr ew. 202 Ruda	1R, 2P-U, 3P-U, 5KD-D1/2		-		-	<u>uwaga nieuwzględniona</u> Przedmiotowa działka (o wymiarach ok. 21 m x 320 m) wchodzi w skład kompleksu terenów rolnych, składającego się z długich, wąskich smug, z których tylko dwie działki o większych szerokościach zostały przekształcone w działki budowlane. Zgodnie ze stanowiskiem zarządcy drogi krajowej Nr 43 klasy głównej G – GDDKiA – podmiotu uzgadniającego projekt planu (pismo z 17.10. 2018 r.), warunkiem zmiany przeznaczenia terenów przylegających do drogi krajowej na tereny działalności gospodarczej (P-U) jest wykluczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek z DK 43 i wykorzystanie do ich obsługi dostępności do dróg o niższej klasie technicznej. Brak wskazania projektowanych

										dróg o niższej klasie służących do obsługi terenów, jest równoznaczny z brakiem uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi krajowej. Tym samym wnioskowana w uwadze zmiana przeznaczenia terenu z jednoczesnym zapewnieniem bezpośredniej dostępności do DK 43 jest niemożliwa pod względem formalnym. Ustalony w projekcie planu projektowany układ drogowy, w tym kwestionowana droga 5KD - D1/2 uwzględniają wszelkie uwarunkowania: wymogi GDDKiA wynikające z przepisów o drogach publicznych (pozytywne uzgodnienie z 21.02.2019 r.), zapewnienie spójności planu ze studium – zasięg terenu P -U, zapewnienie obsługi do maksymalnej ilości działek, uwzględnienie granic własności, dostosowanie do przebiegu linii 110 kV i jej strefy ochronnej. Należy podkreślić, że zgodnie z projektem planu w obydwu częściach działki możliwa jest lokalizacja zabudowy. Odrębnym zagadnieniem jest czy szerokość działki - 21m jest wystarczająca dla jej racjonalnego zagospodarowania funkcją produkcyjno – usługową, czy możliwość zagospodarowania dwóch lub kilku sąsiednich działek przez jednego inwestora (oferta sprzedaży), co gwarantuje lepszą funkcjonalność, nie jest znacznie korzystniejszym rozwiązaniem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/268/19

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 17 października 2019 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1530, 2161, 2193, 2245, z 2019 r. poz. 1287), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 869).

1. **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Do zadań własnych miasta z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się: budowę wodociągów i urządzeń wodnych, budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej z urządzeniami, budowę dróg gminnych.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych, zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, ciepła lub paliw gazowych nie są finansowane ze środków budżetu miasta.

Realizacja dróg gminnych będzie dotyczyła wyznaczonych w przedmiotowym planie dróg oznaczonych symbolami: od 2 do 4 KD-L1/2 oraz od 5 do 8 KD-D1/2.

2. **Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt 1**

Inwestycje wymienione w pkt 1 będą realizowane w następujący sposób: realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska, inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, ciepła lub paliw gazowych realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. **Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Finansowanie ww. inwestycji podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 869), przy czym: wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwala się w uchwale budżetowej, inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 poz. 1152, 1629), ze środków miasta lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne.

Finansowanie związane z realizacją układu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastrukturalnych będą rozłożone w czasie, ponieważ nie wszystkie tereny zostaną uruchomione jednocześnie w związku z etapowaniem inwestycji, dzięki czemu budżet miasta będzie obciążany ww. kosztami stopniowo.

Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 poz. 755, 730).

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696) 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 zainicjowanej uchwałą Nr LVII/553/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze w obrębu Ruda i Rychłowice.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji przemysłowo-usługowej w ramach planowanej dzielnicy działalności gospodarczej położonej wzdłuż ul. Częstochowskiej z dostosowaniem do występujących uwarunkowań oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Lokalizację planowanej dzielnicy działalności gospodarczej w pełni uzasadnia jej dogodne położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, na obrzeżu miasta, w sąsiedztwie ul. Częstochowskiej – obecnie drogi krajowej nr 43 relacji Wieluń - Częstochowa, co potwierdza już rozpoczęty proces inwestycyjny - usytuowanie istniejących firm.

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

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

Zasady zagospodarowania dla niewielkiej części obszaru objętego niniejszym projektem planu do czasu jego zatwierdzenia określa zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dotycząca gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Bąków – Wieluń – Działoszyn zatwierdzona Uchwałą Nr XXIV/154/2000 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 106 z 16.08.2000 r. poz.581). Wobec braku planowanej realizacji tej inwestycji ustalenia ww. planu straciły aktualność.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy przemysłowo - usługowej oznaczone symbolem P-U, teren urządzeń gospodarki wodnej - komunalnego ujęcia wody przy ul. Częstochowskiej oznaczony symbolem W, przeznaczone do ich obsługi tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD oraz tereny użytków rolnych oznaczone symbolem R usytuowane na obrzeżach strefy działalności gospodarczej.

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 oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z 2019 r. poz. 630), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie: strefy ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefy zieleni izolacyjnej w ramach jednego z terenów przemysłowo – usługowych oddzielającej funkcję przemysłową od zlokalizowanej poza obszarem objętym planem funkcji mieszkaniowej, strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowej – komunalnego ujęcia wody podziemnej zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, wymogu, iż 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;

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, czego odzwierciedleniem jest określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

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

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

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

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była 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 terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę do planu, nie złożono żadnej 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 zasad zagospodarowania terenów objętych planem wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie obszaru oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią jej kontynuację. Położone są korzystnie pod względem dostępu do infrastruktury technicznej. Część terenów posiada dostęp do istniejącego układu drogowego.

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

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

Ustalenia niniejszego projektu 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 opracowaniu tym wskazano zasadność sporządzania planów, dla obszarów w gminie dotychczas nieobjętych miejscowymi planami (zwłaszcza w odniesieniu do tych sąsiadujących z miastem, gdzie występuje nasilenie procesów inwestycyjnych), w celu porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalnego zarządzania przekształceniami struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy głównie w zakresie budowy nowego układu komunikacyjnego, włącznie z wykupem części gruntów na ten cel. Obszar posiada częściowo rozwinięty system sieci infrastruktury technicznej. Korzyści gminy z tytułu lokalizacji nowych podmio-

tów gospodarczych i nowych miejsc pracy będą mieć charakter długofalowy, a wpływy do budżetu 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 projekt planu został sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.