DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 lutego 2020 r.

Poz. 1274

Elektronicznie podpisany przez:
Mariusz Kościołek
Data: 24.02.2020 15:31:04

UCHWAŁA NR XXII/359/20
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 29 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Dąbrowa

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, 1815) 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, 1571, 1696, 1815), w nawiązaniu do uchwały Nr LVII/550/18 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 Dąbrowa, 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 Dąbrowa, 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 fragment obrębu Dąbrowa położony w rejonie ulic Bojarowskiej i Ceglanej, 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 weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania oraz rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

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

1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2) zmianie studium – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;

3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wyrysem ze zmiany studium;

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 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;

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) parku kieszonkowym – należy przez to rozumieć teren o niewielkiej powierzchni, przeznaczony dla rekreacji i wypoczynku, urządzony jako całość kompozycyjna z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych, nawierzchni, ławek, ewentualnie placu zabaw oraz harmonijnie kształtowanej zieleni;

14) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;

15) strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia– strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od ww. sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;

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, długość lub szerokość;

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) integralnym związaniu z budynkiem – należy przez to rozumieć budynki stykające się ze sobą lub połączone poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);

23) zabudowie istniejącej (budynkach istniejących) – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

24) 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;

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

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

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

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

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) projektowany szpaler drzew;

7) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;

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 określenie struktury funkcjonalno – przestrzennej - osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zasadami przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania;

2) dla poszczególnych terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) 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 dla poszczególnych terenów minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,

   b) ustalenie obowiązku zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7Z w formie parku kieszonkowego,

   c) ustalenie obowiązku nasadzeń w formie szpaleru drzew zlokalizowanego wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2 od terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 7Z do ul. Bojarowskiej,

   d) uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowej – ujęcia wody podziemnej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12W 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 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) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach odrębnych w odniesieniu do: dróg publicznych i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

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) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

§ 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: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 7Z, teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony symbolem 12W oraz tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne), 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) 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności oraz ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7Z i 12W odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;

3) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 2, dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

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

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

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

§ 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 – 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 granicami terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12W;

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. e, f, g.

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

1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez istniejące i projektowane drogi i ciągi publiczne (KD) współtworzące układ komunikacyjny zapewniający połączenia z układem drogowym obrębu Dąbrowa (ul. Bojarowska i Ceglana) oraz miasta (ul. Pszenna), w tym ulicę lokalną (L), ulice dojazdowe (D) oraz ciągi pieszo-jezdne (Y) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów;

2) 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 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

b) obiekty usługowe, w tym handlowe – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,

c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,

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

e) obiekty usług zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² 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 b do e 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 zaopatrzenie w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,

b) do czasu zapewnienia podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

2) w zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

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

b) do czasu faktycznej rozbudowy 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;

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 Pyszna 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,

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

h) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych ze względu na kolizję z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę urządzeń w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,

b) 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) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń-Wieruszów” 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 średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), 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 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,

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

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 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,

d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,

- odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,

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

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

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem **MN1**;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;

3) zieleń urządzona oznaczona symbolem **Z**;

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

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

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 5 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: **1MN1**, **4MN1**, **5MN1**, **6MN1**, **8MN1**, **10MN1**, **11MN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, 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 dopuszczalne 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: **1MN1**, **5MN1**, **6MN1**, **8MN1 –** 1200 m², **4MN1**, **10MN1**, **11MN1** – 850 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego z wyłączeniem działek z wjazdami na zakończeniu ciągów pieszo-jezdnych) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN1**, **5MN1**, **6MN1**, **8MN1** – 22,0 m, **4MN1**, **10MN1**, **11MN1** – 20,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 80º – 90º,

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:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla działek do 850 m² – 35% powierzchni działki budowlanej,

- dla działek powyżej 850 m² do 1200 m² – 30%,

- dla działek powyżej 1200 m² – 20%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek do 850 m² – 0,5,
- dla działek powyżej 850 m² do 1200 m²– 0,45,
- dla działek powyżej 1200 m² – 0,3,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek do 850 m² – 45%,
- dla działek powyżej 850 m² do 1200 m² – 50%,
- dla działek powyżej 1200 m² – 60%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 2,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,

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

h) 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 linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej – 9,0 m, maksimum 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,

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

d) 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),

e) 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,

f) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących,

g) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych (z wyłączeniem wbudowanych, o których mowa w lit. f) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0°– 35°, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,

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

i) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN1**, **11MN1** oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 dodatkowo ustala się: dla fragmentów terenów znajdujących się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 22,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

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

3) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 2,

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

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

h) 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,

i) 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 istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w pkt 4 lit. a mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegających od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,

c) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 35°,

d) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-35°,

e) dla budynków usługowych, w tym związanych ze sprzedażą upraw ogrodniczych, obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodniczej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy: – 6,0 m, tj. 1 kondygnacja,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 0º do 35º, dla obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodniczej dopuszcza się dachy kolebkowe (łukowe),

f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza liczba kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali,

g) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących,

h) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją i obsługą upraw ogrodniczych np. szklarni w formie obiektów wolnostojących,

i) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,

j) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN/U**, **9MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi, w tym rzemiosła, 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiącą uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) usługi, o których mowa w lit. b stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

f) 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 działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do d obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1300 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 20,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80°- 90°,

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;

4) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 2,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,

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

h) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN/U** znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, f,

i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,

d) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,

e) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

f) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, maksimum 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 35°,

g) 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,

h) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); 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,

i) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących,

j) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych (z wyłączeniem wbudowanych, o których mowa w lit. i) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0°– 35° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,

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

l) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7Z** ustala się;

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzona, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

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

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

3) warunki zagospodarowania:

a) ustala się zagospodarowanie w formie parku kieszonkowego,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolnostojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20°,

c) dla elewacji oraz dachu budynku stacji transformatorowej wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12W** ustala się;

1) przeznaczenie terenu:

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

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

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

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

3) warunki zagospodarowania:

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

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 - 20%,

g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska do parkowania,

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

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 20°,

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

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **KD-L** – ulica lokalna;

2) **KD-D** – ulica dojazdowa;

3) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny.

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 i ciągów publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

1) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,4 m do 14,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,5 m do 12,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-D1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 11,5 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, zakończona placem manewrowym o wymiarach 18,0 m x 25,5 m;

4) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-D1/2**:

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

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

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, zakończona placem manewrowym o wymiarach 18,0 m x 18,3 m;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,2 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, zakończona placem manewrowym o wymiarach 18,3 m x 38,0 m;

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

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

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

8) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami **8KD-Y, 9KD-Y, 10KD-Y, 11KD-Y**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,

b) zakończone wjazdami bramowymi.

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

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 23. 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, 1815):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN1– 10%,

b) MN/U – 10%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7Z, 12W oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-L, KD-D, KD-Y nie określa się stawki procentowej.

§ 24. Tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń zatwierdzonego uchwałą nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 1MN, 2UR/MN, 3RO, 5RO, 8UR/MN, 10MN, 11RO, 12RO, 31E, 33E, 34E, 5KD-L1/2, 10KD-D1/2, 11KD-D1/2, 13KD-D1/2, 14KD-D1/2, 26KDW-Y w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

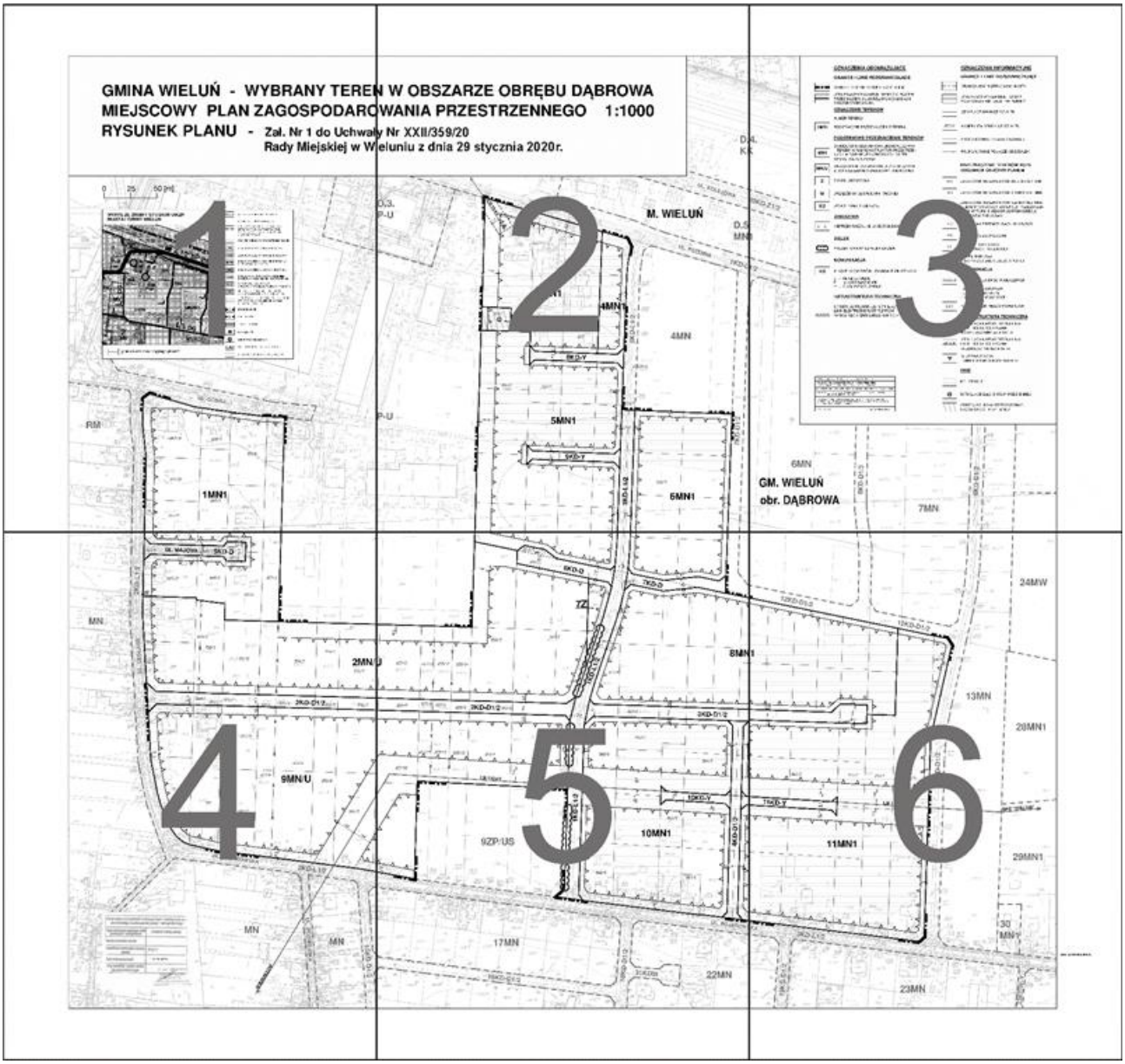
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

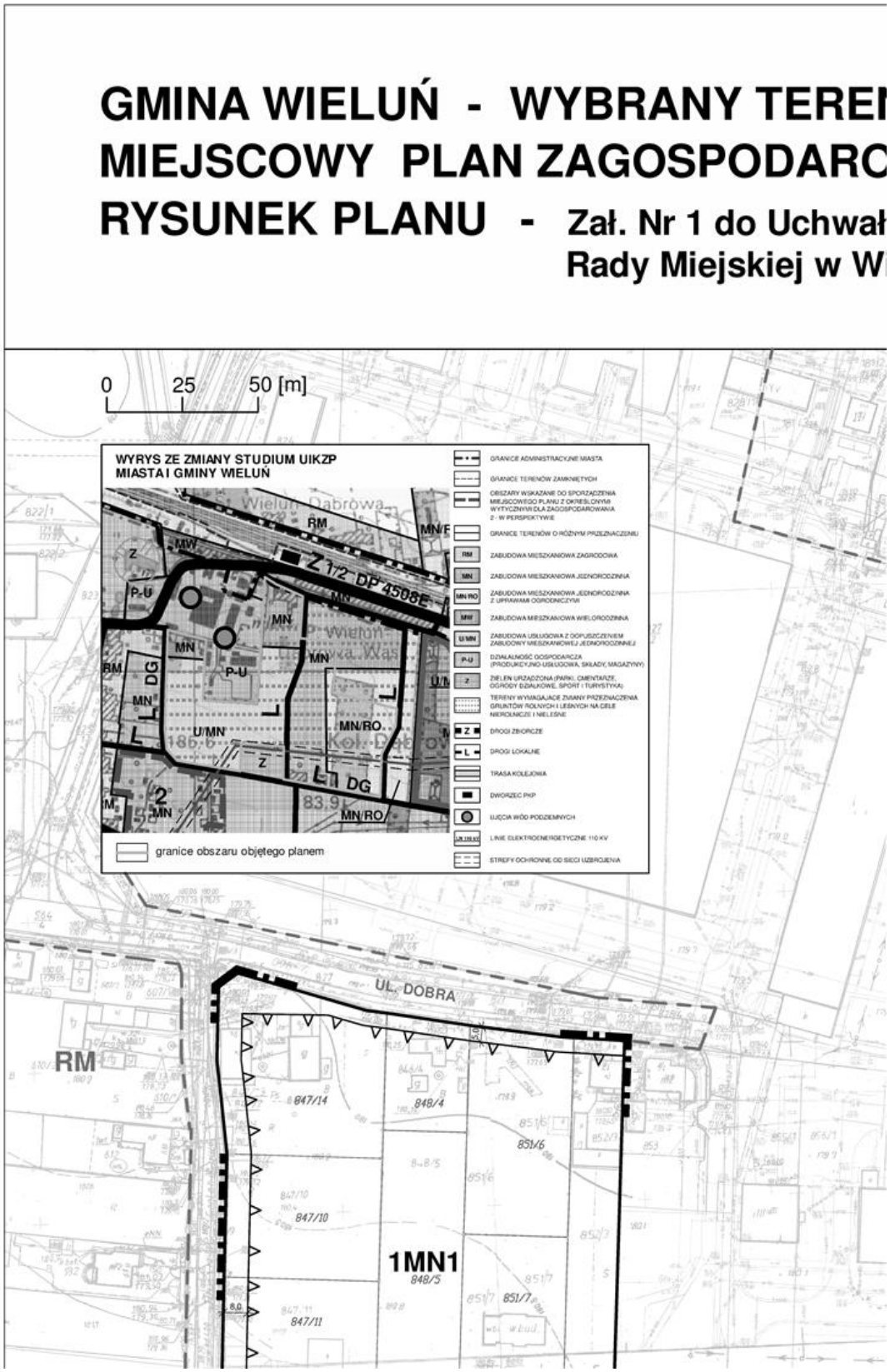
Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieluniu

Tomasz Akulicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/359/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 stycznia 2020 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

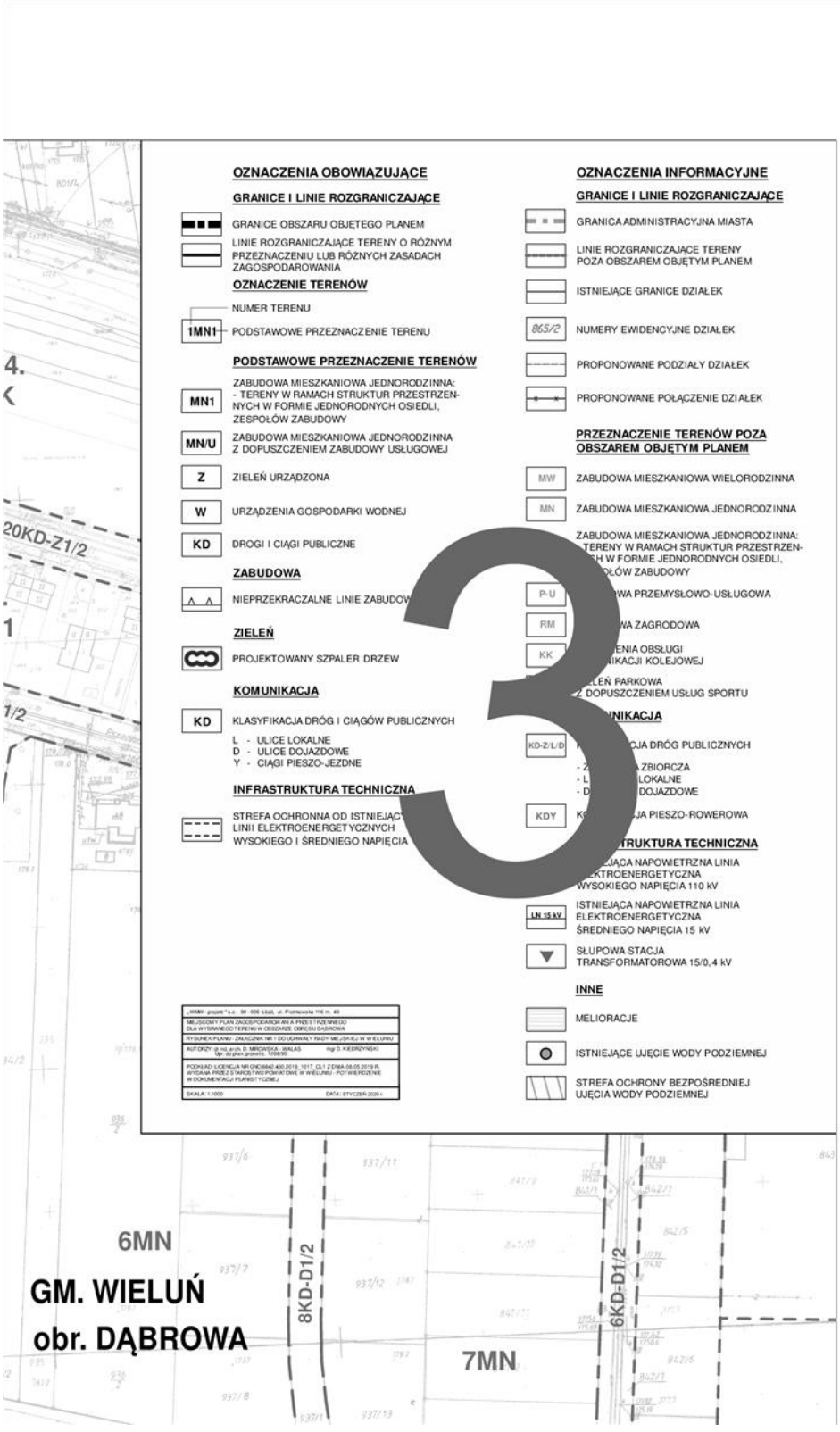




Rysunek planu - fragment 1



Rysunek planu - fragment 2



Rysunek planu - fragment 3



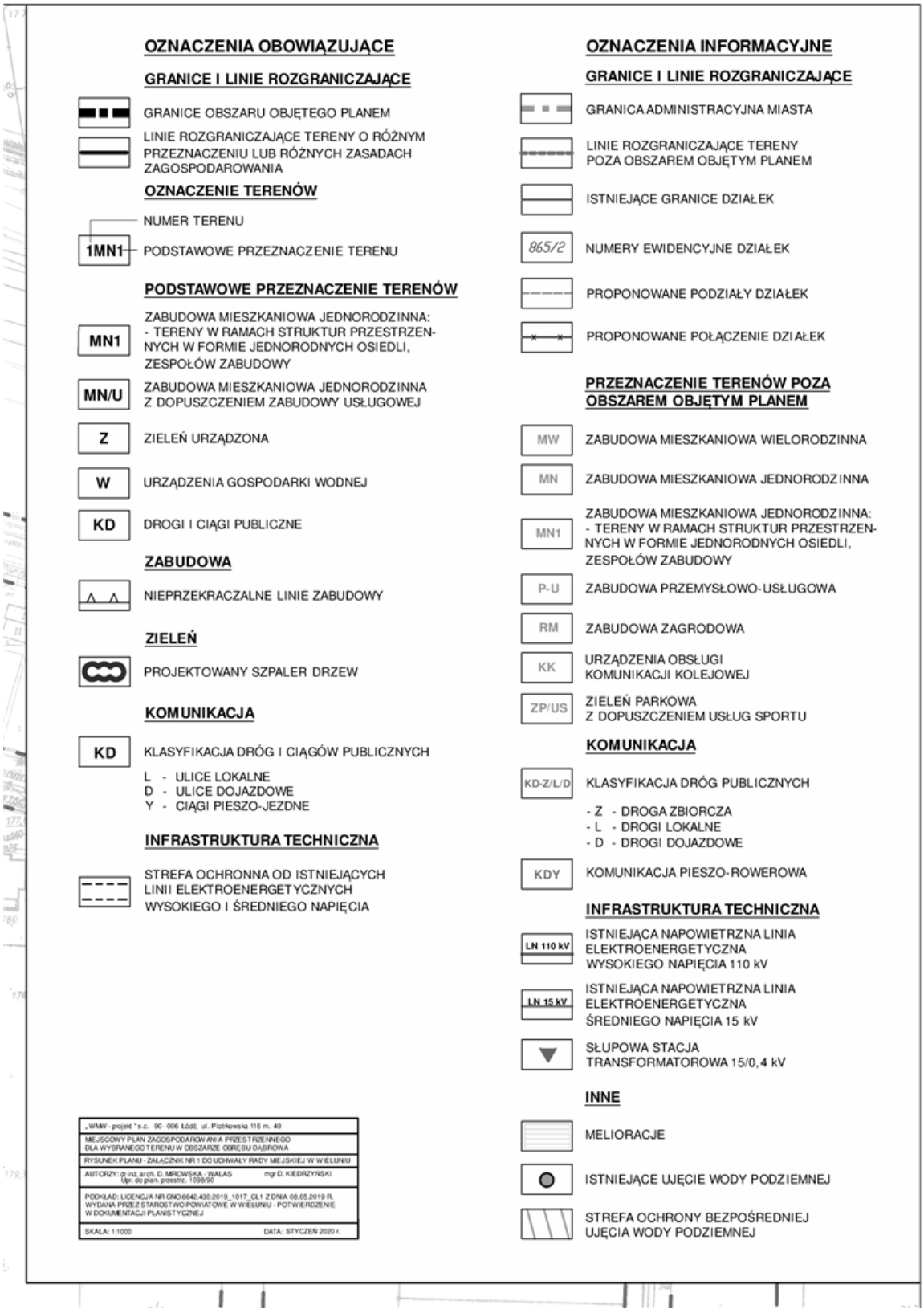
Rysunek planu - fragment 4



Rysunek planu - fragment 5



Rysunek planu - fragment 6



Rysunek planu - legenda planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/359/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 stycznia 2020 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 DĄBROWA

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 nieuwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/359/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 stycznia 2020 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, 1815), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), 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. 525, 1287, 1951), 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, 1924), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 869, 2245).

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

Do zadań własnych gminy 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 wynikająca wyłącznie z ustaleń niniejszego planu (stanowiącego zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń zatwierdzonego uchwałą nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r., dla którego sporządzono prognozę finansową ujmującą wszelkie wydatki Gminy związane z planowanym wykupem i realizacją odcinków dróg i ciągów publicznych, które, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, będą służyć także obsłudze komunikacyjnej terenów budowlanych w nim wyznaczonych) będzie dotyczyła: przedłużenia w kierunku wschodnim drogi dojazdowej zakończonej sięgaczem o symbolu 3KD-D1/2, połączenia drogi dojazdowej 3KD-D1/2 z ul. Bojarowską drogą dojazdową 4KD-D1/2, połączenia drogą dojazdową 7KD-D1/2 drogi lokalnej 1KD-L1/2 z drogą dojazdową biegnącą poza granicami opracowania, realizacji ciągów pieszo-jezdnych o symbolach 8KD-Y, 9KD-Y, 10KD-Y i 11KD-Y.

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, 2245), przy czym: wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy 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 gminy 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 (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1437), ze środków gminy 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 gminy 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, 1435, 1517, 1556, 1524, 1520).