DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 października 2024 r.

Poz. 8211

Podpisany przez:
Aleksandra Brochocka
Data: 2024-10-16 14:35:38

UCHWAŁA NR VII/92/24
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIV/912/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin, zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 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;

4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały, zawierającymi:

   a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,

   b) atrybuty zawierające informację o planie,

   c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje części obrębów geodezyjnych Widoradz i Olewin, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części obszaru objętego planem dla eksploatacji powierzchniowej surowców ilastych z udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz" oraz terenów pomocniczych związanych z obsługą kopalni.

§ 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, 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 fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów, z tym że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
12) **działce budowlanej –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
13) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
14) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

15) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, które są wyznaczona na rysunku planu i w których obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;

16) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem dopuszczonych planem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która obowiązuje dla terenów, na których zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację takich urządzeń;

17) **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, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

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

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

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

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

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

23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;

24) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane 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;

25) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;

26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

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

28) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

29) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;

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

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

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku ich określenia, 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 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) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;

7) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

8) przydrożne kapliczki do zachowania;

9) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;

10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

11) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **MN-RZM**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;

4) teren usług oznaczony symbolem **U**;

5) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;

6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **RN**;

7) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;

8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony symbolem **RZP**;

9) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;

10) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **WS-ZN**;

11) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;

12) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;

13) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;

14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR.**

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 12 do 13 oraz terenu wymienionego w ust. 1 pkt 14 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

1) ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, w której poprzez określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się układ przestrzenny ustalony w zmianie studium, tj.:

   a) wzdłuż istniejących dróg publicznych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (MN-RZM), zagrodowej (RZM) oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RZP) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   b) w północno – zachodniej części obszaru, w rejonie wjazdu do miasta wyznacza się tereny: usług lub produkcji (U-P), usług (1U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   c) wyznacza się tereny związane z obsługą mieszkańców: usług (2U) oraz zieleni urządzonej (ZP) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Kanał Wieluński (WS), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   e) wyznacza się układ dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KR;

2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 8. 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) wyznaczenie terenów otwartych współtworzących systemu ekologiczny gminny, jej powiązań przyrodniczych,

   b) ochronę przed zmianą sposobu użytkowania terenów rolniczych położonych w dolinie rzeki Kanał Wieluński – lokalnym korytarzu ekologicznym,

   c) obowiązek zachowania zbiornika wodnego powstałego w wyniku rekultywacji terenu po eksploatacji surowców ilastych w terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonym symbolem 1WS-ZN,

   d) obowiązek zachowania zieleni wysokiej w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,

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

2) na obszarze objętym planem nie występują:

   a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

   b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych,

   c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

3) w granicach obszaru objętego planem występuje oznaczone na rysunku planu udokumentowane złoże kopalin ilastych „Wieluń-Widoradz”, dla którego zaniechano eksploatacji;

4) dla części obszaru położonej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje zakaz:

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

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

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

5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 1U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

c) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-RZM dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- zabudowy zagrodowej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

c) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zbiorowej,

e) dla terenów oznaczonych symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

f) dla terenów oznaczonych symbolami: 2U, 1ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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.

§ 9. 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 wpisane do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dom z 1931 r., działka nr ew. 518/2, Olewin 4 – przykład historycznego wiejskiego budownictwa drewnianego;

3) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2, ustala się:

a) zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,

b) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, kompozycji elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych z oryginalną stolarką, rodzaju pokrycia dachowego, widocznej na elewacji drewnianej konstrukcji zrębowej bez szalunku oraz wystających pod okapami belek konstrukcyjnych,

c) w ramach remontu obowiązuje zachowanie i konserwacja drewnianego budulca,

d) na elewacjach w widocznych od strony przestrzeni publicznej miejscach obowiązuje zakaz montażu klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;

4) na obszarze objętym planem dodatkową ochroną obejmuje się wyróżnione na rysunku planu kapliczki do zachowania;

5) dla zabytkowych stanowisk: AZP 77-44/14 i AZP 77- 44/ Widoradz 1 (nr rej. 155/A) położonych poza granicami obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - strefę ochrony archeologicznej „OW" obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktów archeologicznych;

6) w strefie, o której mowa w pkt 5 przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:

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) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią:

a) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem 1KR;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,

b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;

4) dla elewacji budynków:

a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

a) parametry zabudowy,

b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,

b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,

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

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

e) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) usługi gastronomii – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,

g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:

- dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

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

h) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,

b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,

c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych;

8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 6 nie stosuje się.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym stacje trafo i drogi wewnętrzne,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania;

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;

3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomości, własność komunalna) lub/i ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami: 2U, 1ZP odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych**:**

   a) dla istniejącej i projektowanej linii 110 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),

   b) dla istniejących linii 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);

3) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

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

4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 lit b, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;

5) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1U-P, na których zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizację takich urządzeń;

6) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 1MN położonego w zasięgu udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz” do czasu wykreślenia przedmiotowego złoża z bilansu zasobów złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz zmiany obecnego sposobu użytkowania, w tym rozbudowy budynku oraz nasadzeń drzew i krzewów;

7) do czasu zakończenia rolniczego użytkowania terenów oznaczonych symbolami: MN-RZM, MN-U, U, U-P, RZM, RZP, na których występują urządzenia wodne melioracji, obowiązuje ochrona tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, dla zmiany zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust.1 pkt 9.

§ 15. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:

   a) istniejące drogi i ciągi publiczne:

      - drogę powiatową – drogę zbiorczą (KDZ) relacji: Wieluń – Widawa – Łask oraz drogę gminną: DG 117219E – drogę lokalną – współtworzące podstawowy układ komunikacyjny gminy,

      - drogę powiatową DP 4515E, drogę gminną DG 117207E – drogi lokalne (KDL) współtworzące sieć uzupełniającą,

      - drogę wewnętrzną (KR) – zapewniającą bezpośrednią obsługę pól,

b) drogi i ciągi 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 lokalnych (KDL), dróg wewnętrznych (KR) (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), w tym ustalonych w pkt 3, a w przypadku braku takich możliwości z drogi zbiorczej (KDZ), a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem;

3) dopuszcza się realizację dróg i ciągów wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniających następujące warunki:

a) dla dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

b) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg i ciągów, o których mowa w lit. a z drogami publicznymi lokalnymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,

c) warunki ustalone w lit. a, b nie dotyczą istniejących dróg wewnętrznych.

§ 16. 1. Dla obszaru objętego planem 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 poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,

b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,

c) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,

d) 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,

e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

a) odprowadzanie ścieków w gminnym systemie kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,

b) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) 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 **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,

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

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, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,

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

e) 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, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

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

a) na rysunku planu wskazuje się fragment planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń – Janinów” prowadzonej od planowanej stacji 110/15 kV „Sady” do istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń – Trębaczew”,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,

c) 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,

d) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,

e) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wnętrzowej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

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

g) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

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

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,

b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,

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

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

a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,

b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;

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

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:

a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji wód, oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. 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.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

a) teren usług oznaczony symbolem 2U,

b) teren zieleni urządzonej 1ZP,

c) tereny istniejących dróg gminnych o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDL, z wyłączeniem dróg, o których mowa w pkt 2;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg powiatowych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 4KDL oraz 5KDL;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1,2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-U: 10%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U: 20%;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P: 25%;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-RZM, RZM, RZP: 5%;

5) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 20. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,
- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m^2;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,35,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

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

b) 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;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 30°-40°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski,

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

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **1MN-RZM**, **2MN-RZM**, **3MN-RZM**, **4MN-RZM, 5MN-RZM**, **6MN-RZM**, **7MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług,

3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

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

c) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zabudowy zagrodowej dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,

- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m,
- budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 20°-45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0^{o}-40^{o}, dopuszcza się dachy łukowe;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 22. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonych symbolami: **1MN-U**, **2MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;

4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°- 90°,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m^2;

6) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

8) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

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) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10,0 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 30°-40°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,

- dla budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25^{o}-40^{o} lub dach płaski;

9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 23. Dla terenu usług oznaczonych symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren parkingu,

b) teren stacji paliw płynnych;

3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 25,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°- 90°,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 i 2 lit. b dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,

g) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,

h) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. g ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 5;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmiana sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 14,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z oznaczeniem stacji paliw płynnych do 25,0 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych, stacji transformatorowej: 6,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 25^{o}-40^{o} lub dach płaski;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 24. Dla terenu usług oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w formie usług publicznych z możliwością usług komercyjnych,

b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, urządzenia rekreacyjno – sportowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 11,0 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25^{o}-40^{o} lub dach płaski;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 25. Dla **terenu usług lub produkcji** oznaczonych symbolami: **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji;

4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m^{2},

- minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 22,0 m,

- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m^{2};

6) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

f) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu, np. poprzez przekrycie lub budowę kanału deszczowego pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6,

h) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,

i) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. h ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w §14 pkt 5;

7) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

8) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) 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 – 20,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0^{o}-30^{o};

9) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 26. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolami: **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN, 7RN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

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

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw, w tym upraw szkółkarskich,

b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych,

c) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,

d) w wyznaczonych na rysunku planu lokalnym korytarzu ekologicznym wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Kanał Wieluński;

4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15.

§ 27. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **1RZM**, **4RZM**, **6RZM**, **7RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,

b) teren usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;

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

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) z zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 wyłącza się działki lub ich fragmenty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych,

b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: 9,0 m,
- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, szklarnie, tunele ogrodnicze: 12,0 m,
- budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 20°-45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0^{o}-40^{o}, dopuszcza się dachy łukowe;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 28. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **2RZM**, **3RZM**, **5RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu, z zastrzeżeniem pkt 4lit. a,

b) teren usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;

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

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) z zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 wyłącza się działki lub ich fragmenty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych,

b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 6;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m,
- budynki gospodarcze i garaże, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 20°-45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0^{o}-40^{o}, dopuszcza się dachy łukowe;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 29. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonych symbolami: **1RZP**, **2RZP**, **3RZP**, **4RZP**, **5RZP**, **6RZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

4) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, wiaty, szklarnie, tunele ogrodnicze: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0^{o}-40^{o}, dopuszcza się dachy łukowe;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

§ 30. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Kanał Wieluński, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,

b) dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,

c) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej** oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – zbiornik wodny spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,

b) obowiązuje zachowanie istniejących drzew i krzewów, których wysokość przekracza 3,0 m,

c) w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacji i wypoczynku w formie alejek spacerowych, pomostów.

§ 32. Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zielni urządzonej;

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

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie zieleńca,

b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj. terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe wraz z zapleczem, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0^{o}-40^{o};

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§ 33. Dla **terenów drogi zbiorczej** oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-fragment drogi powiatowej (dawnej drogi wojewódzkiej DW 488) – drogi publicznej klasy zbiorczej – istniejąca zatoka autobusowa, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 5,0 m,
2KDZ	-droga powiatowa (dawna droga wojewódzka DW 488) – droga publiczna klasy zbiorczej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,8 m do 23,9 m, -istniejąca zatoka autobusowa,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

§ 34. Dla **terenów drogi lokalnej** oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL 4KDL, 5KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	-droga gminna 117219E - droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,0 m do 16,9 m,
2KDL	-droga gminna 117219E - droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7,4 m do 15,0 m,
3KDL	-droga gminna 117207E - droga publiczna klasy lokalnej, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,6 m do 17,8 m,
4KDL	-droga powiatowa 4515E - droga publiczna klasy lokalnej, -istniejąca droga publiczna klasy lokalnej – droga powiatowa 4515E, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10,4 m do 15,9 m,
5KDL	-droga powiatowa 4515E - droga publiczna klasy lokalnej, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,6 m do 14,5 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

§ 35. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-droga wewnętrzna - istniejący dojazd do pól, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 5,0 m do 5,4 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 36. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/249/2001 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 214 Poz. 3069);

2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/250/2001 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 239 Poz. 3660);

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dla obszaru obejmującego tereny złóż iłów triasowych "Wieluń-Widoradz" zatwierdzonego uchwałą XV/113/2003 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 27 Poz. 307);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon skrzyżowania dróg: krajowej nr 8 i wojewódzkiej nr 481 zatwierdzonego uchwałą Nr XII/133/2015 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. Poz. 4102);

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. Poz. 5827).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieluniu

Justyna Godszling - Graczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/92/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 26 września 2024 r.

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie 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.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 12.12.2023 r. do 09.01.2024 r.)									
1.	24.01.2024 r.	XXXX	Umożliwienie realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą – szkółkarską.	- działki nr ew. 78/1, 79/2, 79/3, 80/1, 81, 82, 83 obręb Widoradz - działka nr ew. 713 obręb Olewin		X		X	**Uwaga nieuwzględniona** w odniesieniu do działek nr ew. 78/1, 79/2, 79/3, 80/1, 81, 82, 83 w obrębie Widoradz postulowane dopuszczenie zabudowy na terenie upraw rolniczych jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń dla terenów gruntów rolnych R oraz łąk i pastwisk RŁ w zasięgu których zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość. Natomiast działka nr ew. 713 w obrębie Olewin położona jest poza obszarem objętym projektem planu.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach 10.05.2024 r. do 31.05.2024 r.)									
2.	13.05.2024 r.	XXXX	Dodanie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całą działkę o nr ew. 37/2.	działki nr ew. 37/1, 37/2 obręb Widoradz		w części X		w części X	**Uwaga uwzględniona w części** dotyczącej uwzględnienia w przeznaczeniu działki nr ew. 37/1 oraz fragmentach działki nr ew. 37/2 przylegających do drogi 2KDZ także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka zmiana przeznaczenia została wprowadzona po I wyłożeniu projektu do publicznego wglądu (teren 2RZM) i była przedmiotem II wyłożenia do publicznego wglądu (teren 1 MN-RZM). **Uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej

									zwiększenia zasięgu terenu budowlanego na działce nr ew. nr ew. 37/2 ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w którym zasięg terenów budowlanych wynikał z wymaganego ustawowo bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy.
3.	17.06.2024 r.	XXXX	Powiększenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RZM (teren zabudowy zagrodowej.	działki nr ew. 43, 42/3, 42/6 obręb Widoradz		X		X	**Uwaga nieuwzględniona** ze względów formalnych – ustalenie, którego dotyczy uwaga nie było objęte II wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, Zakres ww. wyłożenia został szczegółowo określony w wymaganym przepisami zawiadomieniu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/92/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 356), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693 1872, z 2024 r. poz. 858, 1089), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów dla potrzeb poszerzenia terenu istniejącej drogi oznaczonego symbolem 2KDL i wydzielenia tzw. trójkątów widoczności dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 4KDL, 5KDL oraz urządzenie projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDL, 5KDL i 1KR.

Wyżej wymienione inwestycje nie są warunkiem koniecznym do dalszej urbanizacji, która może następować tak samo jak dotychczas w oparciu o istniejącą infrastrukturę. Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Niniejszy plan obejmuje przede wszystkim weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie rezygnacji z realizacji zagospodarowania w formie eksploatacji powierzchniowej z udokumentowanego złoża kopalin ilastych dla przemysłu cementowego „Wieluń-Widoradz” oraz terenów pomocniczych kopalni, w tym składowania nadkładu i produkcji związanej z obsługą kopalni. Projekt planu określa również sposób zagospodarowania fragmentów obszaru nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do zmiany studium, stanu istniejącego i zamierzeń inwestycyjnych.

Powyższe skutkować będzie wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów oraz z zabudową poszczególnych działek. Wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić również m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/92/24
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 26 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę