



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 września 2023 r.

Poz. 7969

UCHWAŁA NR XCII/1120/23 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572), w związku z uchwałą Nr XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem 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) zbiorem danych przestrzennych sporządzonym dla planu, stanowiącym załącznik nr 4, zawierającym:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informacje 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 obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w rejonie ul. 18 Stycznia – ul. Pionierów (południowej granicy miasta) oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze i intensywności: zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, rezydencjonalnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej zieleni urządzonej, w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady.

§ 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 1:2000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach 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 zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (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 z tym, że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **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;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **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;

- 16) **strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć części obszaru położone w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **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;
- 19) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 20) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrozdenia, z wyłączeniem reklam;
- 21) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 23) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 24) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 25) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 26) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 27) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty 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;
- 28) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 29) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 30) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 31) **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;
- 32) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi o zasięgu lokalnym, których zasadniczym zadaniem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania, bądź miejsca stałego

przebywania, takie jak zakłady usług bytowych, usługi handlu detalicznego i gastronomii, zdrowia i oświaty oraz usługi o funkcji biurowo-administracyjnej;

- 33) **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;
- 34) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 35) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 36) **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, 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 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 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) granice części obszaru, dla której obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) obowiązująca lokalizacja zabudowy bliźniaczej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bliźniaczej;
- 11) szczególnie eksponowana elewacja;
- 12) nawierzchnia placu;
- 13) główny ciąg pieszy;
- 14) zielen komponowana;
- 15) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 16) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 17) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 18) 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa oznaczona symbolem **MNS**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 4) zabudowa rezydencjonalna oznaczona symbolem **MR**;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
- 6) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 7) urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**;
- 8) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS**;
- 9) obsługa komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią oznaczona symbolem **KS/Z**;
- 10) zieleń urządzonej oznaczona symbolem **ZP**;
- 11) komunikacja piesza – plac publiczny oznaczony symbolem **KX**;
- 12) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

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 dróg i ciągów publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 12 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru – jednostki przestrzennej, w której wyróżnia się:
 - a) strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW zlokalizowaną w południowo-zachodniej części, po obu stronach przedłużenia ul. Porzeczkowej oraz wzdłuż ul. Pionierów, stanowiącą kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej, położonej na północny-zachód oraz projektowanej zabudowy wielorodzinnej ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - b) strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanym charakterze i intensywności, którą tworzą:
 - zabudowa szeregowa o dużej intensywności MNS stanowiąca strefę buforową – przejściową pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną MW i jednorodzinną MN i rezydencjonalną MR,
 - zabudowa o średniej i niskiej intensywności: jednorodzinna MN i rezydencjonalna MR, usytuowane w północnej i wschodniej części obszaru,
 - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U usytuowana przy ul. 18 Stycznia,
 - c) tereny towarzyszące: obsługi komunikacji samochodowej KS i KS/Z – parkingów, garaży z towarzyszącą zielenią, urządzeń gospodarki wodnej W – ujęcia wód podziemnych,

- d) plac pieszy 1KX, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP wraz z głównym ciągiem pieszym prowadzonym w ramach terenów publicznych i zapewniającym połączenia z zewnętrznymi terenami: stanowiącym kontynuację Osiedla Stare Sady (od strony zachodniej) oraz perspektywicznego rozwoju funkcji usługowej (od strony południowej),
 - e) układ dróg publicznych stanowiący kontynuację dróg ustalonych w obowiązujących miejscowych planach obejmujących sąsiednie obszary oraz ciągi publiczne;
- 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: terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1ZP usytuowanego wzdłuż południowego odcinka głównego ciągu pieszego oraz terenów: zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: 2ZP i 3ZP oraz obsługi komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią oznaczonych symbolem KS/Z usytuowanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) obowiązek realizacji zieleni komponowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP wraz z urządzeniem głównego ciągu pieszego,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych przy ul. Częstochowskiej – studni głębinowej nr IV zlokalizowanej na działce nr ew. 145 obręb 15, ustanowiona w celu ochrony jakości wód zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, granice tej strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1W;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MNS, MN, MR jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem ZP 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:

- na obszarze objętym planem nie występują: obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 78-43/59 – osada, kultura polska, XIV-XV w.;
- ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej – strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości relikwów archeologicznych;
- dla zabytkowego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 3, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony symbolem 1W,
 - tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony symbolem 1KX,
 - tereny komunikacji: dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

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

- maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 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.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dla części obszaru w granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązuje przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych, dla pozostałej części obszaru nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) lub/i ustalone przeznaczenie terenu, dla terenów oznaczonych symbolami: W, KS, KS/Z, ZP, KX, KD odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. 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.

§ 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;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi);
- 3) w strefie ochronnej, o której 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.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejące i projektowane drogi i ciągi publiczne (KD):
 - ul. 18 Stycznia (drogę wojewódzką nr 486) położoną poza obszarem objętym planem,
 - drogi lokalne oznaczone symbolem KD-L: projektowaną stanowiącą fragment połączenia między ulicami 18 Stycznia i Częstochowską oraz projektowaną stanowiącą przedłużenie ul. Porzeczkowej zapewniające połączenie do ul. Sadowej,
 - drogi dojazdowe oznaczone symbolem KD-D,
 - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD-Y,
 - b) drogi i ciągi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3;

- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (KD-D) i ciągami pieszo-jezdnymi (KD-Y), drogami lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych ustalonych w pkt 3, chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej, a także w drugiej kolejności położoną poza obszarem objętym planem drogą główną (KD-G) – ul. 18 Stycznia;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem MW dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsce garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) usługi, w tym handel – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - d) biura – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi gastronomii – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) 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 4, wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,
 - przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3,
 - c) 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 4;
- 6) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się.

§ 16.1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,

c) do czasu faktycznej rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej i występowania braku warunków przyłączenia do niej, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody (z uwzględnieniem przepisów odrębnych);

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

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

b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i występowania braku warunków podłączenia do niej, dopuszcza się stosowanie:

- atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,

- przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,

b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,

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

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych 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) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,

c) zachowuje się istniejącą linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV z dopuszczeniem jej przebudowy, wymiany,

d) uwzględnia się zasilanie planowanej stacji RPZ 110/15 kV, położonej poza obszarem objętym planem, z linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV Wieluń – Janinów poprzez rozcięcie jej i wprowadzenie do stacji poprzez planowaną linię doprowadzającą,

e) 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 wnetrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, 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 (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej wartości wymagającej wyznaczenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określonej w przepisach odrębnych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** 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 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 w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych urządzeń wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej wartości wymagającej wyznaczenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określonej w przepisach odrębnych,
 - 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) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telefonicznej i teleinformatycznej;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych 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 szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych 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.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych lub budynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia sportu i wypoczynku, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
- minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m² ;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej),
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% (z wyłączeniem obiektów wolnostojących usługowych, dla których dopuszcza się: 10%),
- e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
- garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,
- f) dopuszcza się łączne zagospodarowanie z przyległym terenem (lub jego częścią) oznaczonym symbolem KS/Z i wówczas uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem MW miejsc urządzonych w ramach terenu (lub jego części) oznaczonego symbolem KS/Z,
- g) dla fragmentów terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- i) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
- ujednoczenie 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,
 - 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 ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) obowiązują kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednoczenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, tj. maksimum 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych kolejno symbolami od **1MW** do **4MW**, 12,0 m, tj. maksimum 4 kondygnacje nadziemne dla terenów oznaczonych symbolami: **5MW**, **6MW**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,
- d) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub w formie obiektów wolnostojących, dla których obowiązują:
 - maksymalna wysokość: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
- f) dla elewacji oraz dachów budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- g) obowiązują zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się:
 - a) dla budynków sytuowanych przy placu – terenie oznaczonym symbolem **1KX** obowiązują:
 - lokalizacja budynków tak by ich fronty tworzyły obudowę placu, wyklucza się sytuowanie budynków szczytami od strony placu,
 - lokalizacja usług w parterach budynków,
 - b) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje oznaczone na rysunku planu, wzdłuż których obowiązują zakaz lokalizacji zapleczy;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW** ustala się: w ich zagospodarowaniu (układzie zabudowy, dojściach, dojazdach, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem **1ZP** oraz przyległych terenów oznaczonych symbolem **KS/Z**.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNS**, **2MNS**, **3MNS**, **4MNS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – szeregową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi podstawowe, 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 8,0 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 istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 250 m²;

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

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dla zabudowy szeregowej, dla której dla środkowych segmentów dwie ściany przylegają do granicy działki budowlanej, a dla skrajnych segmentów jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
- c) dla poszczególnych zespołów zabudowy szeregowej obowiązuje ujednoczenie: wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- d) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowa,
- e) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w ust. 2 pkt 1,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°,
- f) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich), z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c,
- h) 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, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNS** w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowaną elewację oznaczoną na rysunku planu, dla której dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 12,0 m, tj. maksimum 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **3MNS** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem 3ZP oraz dopuszcza się obsługę z drogi oznaczonej symbolem 6KD-D;
- 3) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem **2MNS** znajdującego się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymagania określone w §14 pkt 3.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 5MN** – 800 m², dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 6MN** – dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej – 550 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd bramowy na zakończeniu ciągu pieszo-jezdnego): dla zabudowy wolnostojącej – 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 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, które celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z ustaleniami w ust. 2;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicę dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:

- 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 ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego budynku,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. e, g,
- e) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego o maksymalnej wysokości 6,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° bądź dachem płaskim, integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym – tworzącego z nim całość architektoniczną,
- f) obowiązują lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 40 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy:
 - działki sąsiednie nie są zabudowane w granicy,
 - na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- g) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- h) obowiązują pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- i) obowiązują 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.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **5MN** ustala się:

- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;

- 2) dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **5MN**, **6MN** znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza z dopuszczeniem lub obowiązkiem lokalizacji tej formy zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 550 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 0,4,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1000 m²,
 - 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1000 m²,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 10,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze,
 - h) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MR**, **2MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę rezydencjonalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m² z tolerancją 7%,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd bramowy na zakończeniu ciągu pieszo-jezdnego): 25,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
 - c) warunki ustalone w lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 4) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki,
 - d) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - f) 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/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, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- f) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
- minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 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 istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% 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 §15 pkt 4, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §15 pkt 6,
- f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
- 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 ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez: ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- c) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego budynku,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, gdy w miejscu lokalizacji projektowanej zabudowy działka posiada mniejszą szerokość niż 18,5 m,
- e) 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,

- f) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- g) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej obowiązuje:
- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-40°,
- h) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
- i) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni całkowitej 80 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, z zastrzeżeniem, gdy:
 - działki sąsiednie nie są zabudowane w granicy,
 - na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- j) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- k) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- l) 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
- minimalna powierzchnia działki: 1400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 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 istniejącego zagospodarowania;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) dla fragmentu terenu położonego w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a 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: ujednoczenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,
 - dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - w projekcie architektonicznym zabudowy obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku od strony ul. 18 Stycznia, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem sezonowego ogródka gastronomicznego.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące komunalne ujęcie wód podziemnych – studnię głębinową z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany,
 - b) obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, o którym mowa w lit. a,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie 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.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **IKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) obsługa komunikacji samochodowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) dojścia, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie w formie zespołów garaży,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - g) dla fragmentu terenu położonego w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołów garaży (minimum 5 garaży lub stanowisk) – obiektów jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem płaskim, jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny, z zakazem używania okładzin z tworzyw sztucznych i jaskrawych kolorów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KS/Z, 2KS/Z, 3KS/Z, 4KS/Z, 5KS/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) obsługa komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty obsługi wjazdów, ochrony, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) dojścia, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

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

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

4) warunki zagospodarowania:

a) zagospodarowanie w formie:

- placów parkingowych,
- zadaszonych stanowisk postojowych – wiat,

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

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

f) dla fragmentów terenów położonych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3,

g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

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

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się realizację zadaszonych stanowisk postojowych w formie wiat wyłącznie w formie zespołu lub zespołów (minimum 8 stanowisk) – o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0° - 25° bądź dachem płaskim, jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny, z zakazem używania jaskrawych kolorów,

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

- maksymalna wysokość: 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 25° ,

d) dla stacji trafo w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość: 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 20° .

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2KS/Z**, **3KS/Z**, **4KS/Z** oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia: dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenów lub pojedynczego terenu z przyległym (- ły) terenem (- ami) oznaczonym (- nymi) symbolem MW, wówczas w zagospodarowaniu w zakresie dojść i dojazdów należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne w ramach tych terenów.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urządzonej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) dojścia, ścieżki rowerowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

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

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

4) warunki zagospodarowania:

- a) w ramach terenu w zagospodarowaniu należy uwzględnić jednolite elementy wyposażenia, tj. oświetlenie, materiał nawierzchni utwardzonych, elementy małej architektury,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, np. kiosków,
- c) dla fragmentów terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują wymogi określone w §14 pkt 3.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie skweru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) obowiązuje przeprowadzenie głównego ciągu pieszego, jego usytuowanie w ramach terenu wskazane na rysunku planu ma charakter orientacyjny i powinno być dostosowane do sposobu zagospodarowania terenu,
- d) obowiązuje realizacja zieleni komponowanej wzdłuż wyznaczonego głównego ciągu pieszego w formie szpaleru lub alei drzew (z wyłączeniem ich lokalizacji w określonej na rysunku planu strefie ochronnej od planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV) lub zieleni ozdobnej,
- e) w zagospodarowaniu należy uwzględnić powiązania funkcjonalne z przyległymi terenami:
 - oznaczonymi symbolami: 3MW, 4MW, 5MW, 6MW w zakresie dojść,
 - oznaczonymi symbolami: 1KX, 2KD-L w zakresie zapewnienia kontynuacji ciągu, o którym mowa w lit. c,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. siłownia, plac zabaw;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie skweru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z wyłączeniem zagospodarowania, o którym mowa w lit. c,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. siłownia, plac zabaw;

3) dla terenu oznaczonego symbolem **3ZP** ustala się:

- a) zagospodarowanie w formie zieleni przyulicznej,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) dopuszcza się dojścia i dojazdy do działek położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 3MNS.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) komunikacja piesza w formie placu publicznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) komunikacja rowerowa, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje jednolite zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: zieleń, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie i inne elementy urządzenia miejsca, w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania,
 - b) obowiązuje wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie różnego użytkowania,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 30% powierzchni terenu z wyłączeniem zieleni w donicach i pojemnikach,
 - e) w zagospodarowaniu placu obowiązuje zapewnienie ciągłości głównego ciągu pieszego, którego usytuowanie w przekrojach przyległych terenów oznaczonych symbolami: 2KD-L, 5KD-D i 1ZP wskazane na rysunku planu ma charakter orientacyjny,
 - f) dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych dla rowerów, dojazdu dla potrzeb obsługi usług zlokalizowanych w parterach zabudowy tworzącej obudowę placu i usytuowanej w terenach oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW,
 - g) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, np. kiosków,
 - h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej jedynie w formie podziemnej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami:

- 1) KD-L – drogi lokalne;
- 2) KD-D – drogi dojazdowe;
- 3) KD-Y – ciągi pieszo-jezdne;
- 4) KD-X – ciągi piesze.

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 terenów dróg i ciągów publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) drogi lokalne oznaczone symbolem **KD-L**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	- droga publiczna klasy lokalnej, - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,8 m do 13,2 m z lokalnym poszerzeniem do 17,3 m,
2KD-L	- droga publiczna klasy lokalnej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m;

2) drogi dojazdowe oznaczone symbolem **KD-D**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,6 m do 11,8 m,
2KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
3KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m z lokalnym poszerzeniem do 15,0 m, - zakończona placem manewrowym o wymiarach: 12,0 m na 30,0 m,
4KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
5KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
6KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
7KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Pionierów), - w części położona poza obszarem objętym planem, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,8 m do 6,0 m,
8KD-D	- droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Pionierów), - w części położona poza obszarem objętym planem, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,6 m do 5,6 m;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KD-Y**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
2KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
3KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - obowiązuje przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości, o którym mowa w §12 pkt 1,
4KD-Y	- publiczny ciąg pieszo-jezdny, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - zakończony placem manewrowym o wymiarach: 12,6 m na 17,4 m;

4) ciąg pieszy oznaczony symbolem **1KD-X**:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KD-X	- publiczny ciąg pieszy, - szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m.

4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2, 3 ustala się realizację trójkątów widoczności i poszerzeń w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 29. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

1) dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) MW – 25%,
- b) MNS, MN, MR – 10%,
- c) MN/U – 10%,
- d) U – 25%,
- e) KS, KS/Z – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: W, ZP, KX, KD nie określa się stawki procentowej.

§ 30. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem J.17.R oraz fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem KD-D 1/2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem J.16.MW w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

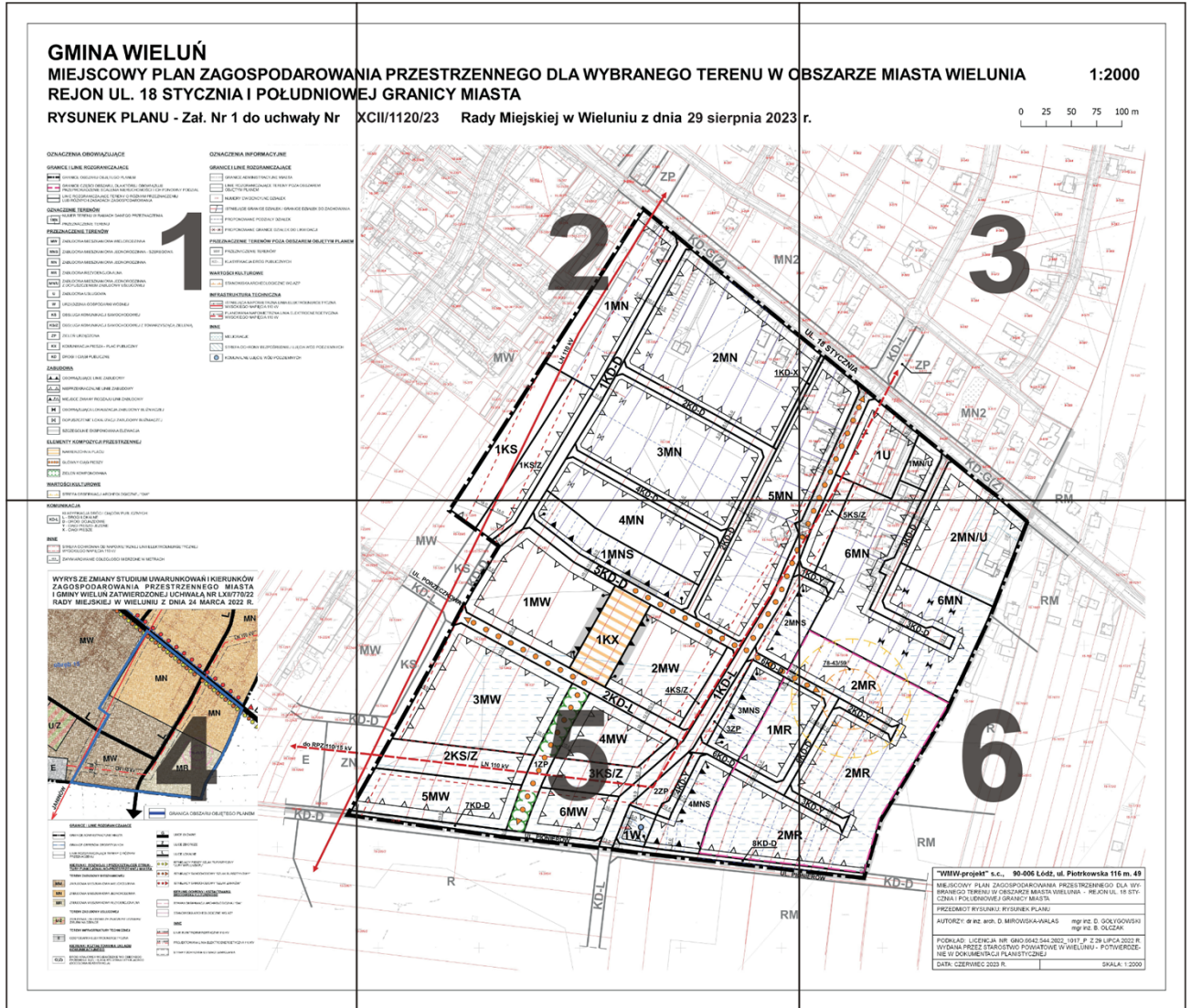
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu

Piotr Radowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XCII/1120/23
 Rady Miejskiej w Wieluniu
 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń



Rysunek planu - podział na fragmenty




GMINA WIELUŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA REJON UL. 18 STYCZNIA I POŁUDNIOW

RYSunEK PLANU - Zał. Nr 1 do uchwały Nr

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE








GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICE CZĘŚCI OBSZARU, DLA KTÓREJ OBOWIĄZUJE PRZEPROWADZENIE SCALENIA NIERUCHOMOŚCI I ICH PONOWNY PODZIAŁ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA







OZNACZENIE TERENÓW

-  NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
-  PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA - SZEREGOWA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  ZABUDOWA REZYDENCJONALNA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  ZABUDOWA USŁUGOWA
-  URZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ
-  OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIA
-  ZIELEŃ URZĄDZONA
-  KOMUNIKACJA PIESZA - PLAC PUBLICZNY
-  DROGI I CIĄGI PUBLICZNE

ZABUDOWA

-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LOKALIZACJA ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ
-  DOPUSZCZENIE LOKALIZACJI ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ
-  SZCZEGÓLNIENIE EKSPONOWANA ELEWACJA

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ







-  NAWIERZCHNIA PLACU
-  GŁÓWNY CIĄG PIESZY
-  ZIELEŃ KOMPONOWANA

WARTOŚCI KULTUROWE



-  STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK / GRANICE DZIAŁEK DO ZACHOWANIA
-  PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
-  PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK DO LIKWIDACJI

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

-  PRZEZNACZENIE TERENÓW
-  KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH




WARTOŚCI KULTUROWE

-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

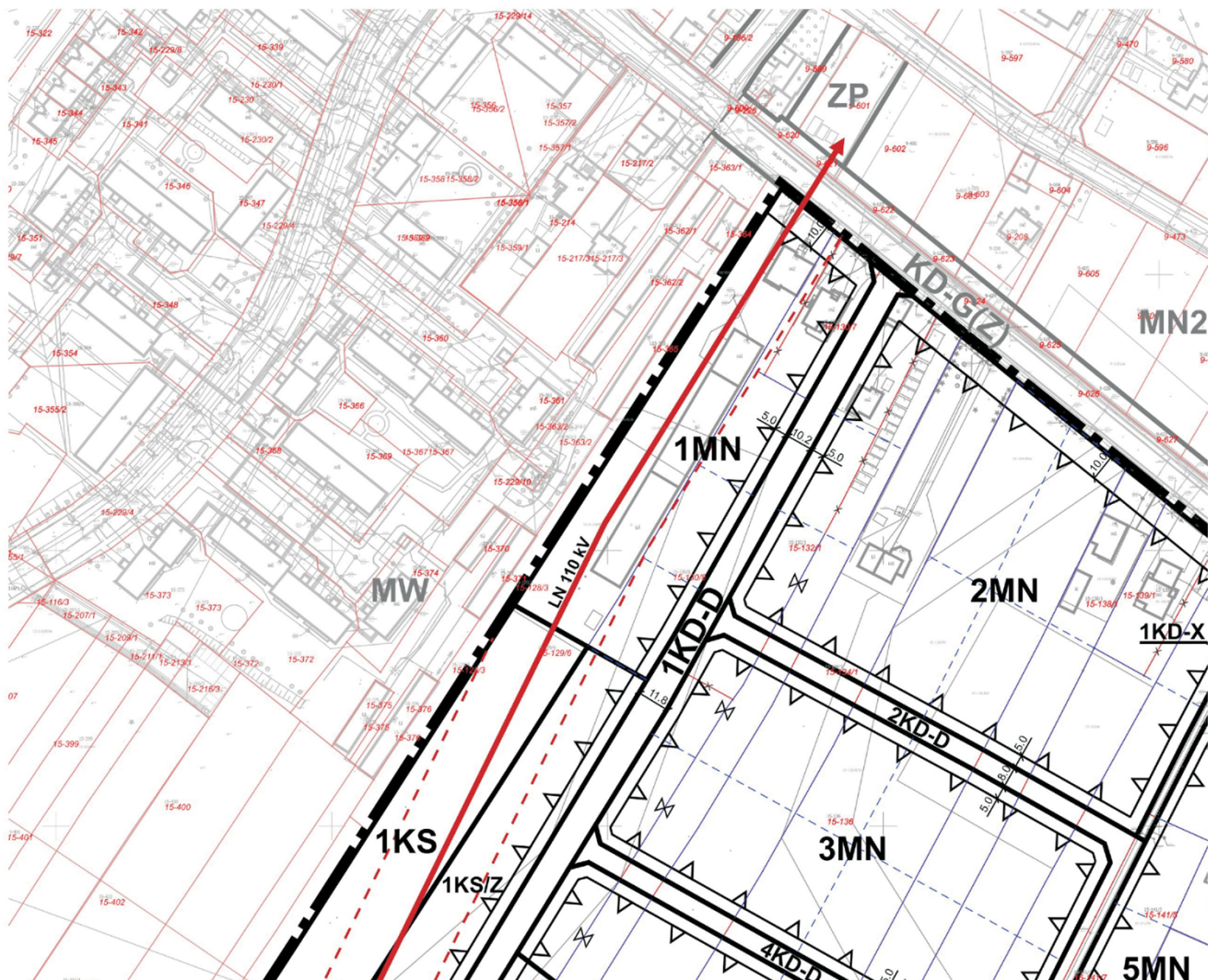
-  ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  PLANOWANA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

INNE

-  MELIORACJE
-  STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
-  KOMUNALNE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

NIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU W O EJ GRANICY MIASTA

XCII/1120/23 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 sierpnia 2023

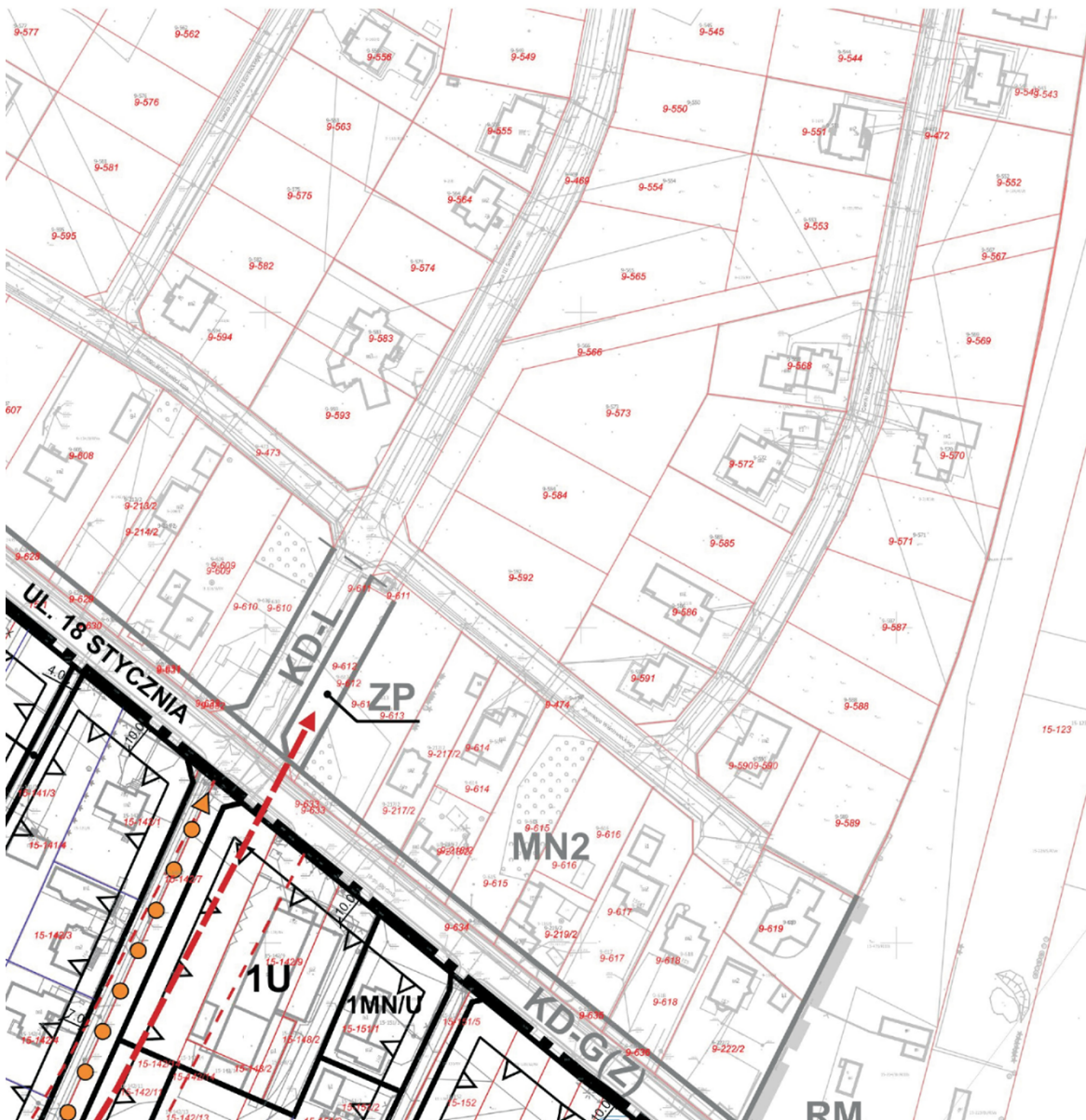
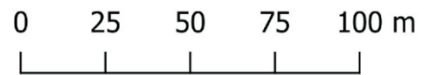


Rysunek planu - fragment nr 2

BSZARZE MIASTA WIELUNIA

1:2000

r.



Rysunek planu - fragment nr 3

KOMUNIKACJA

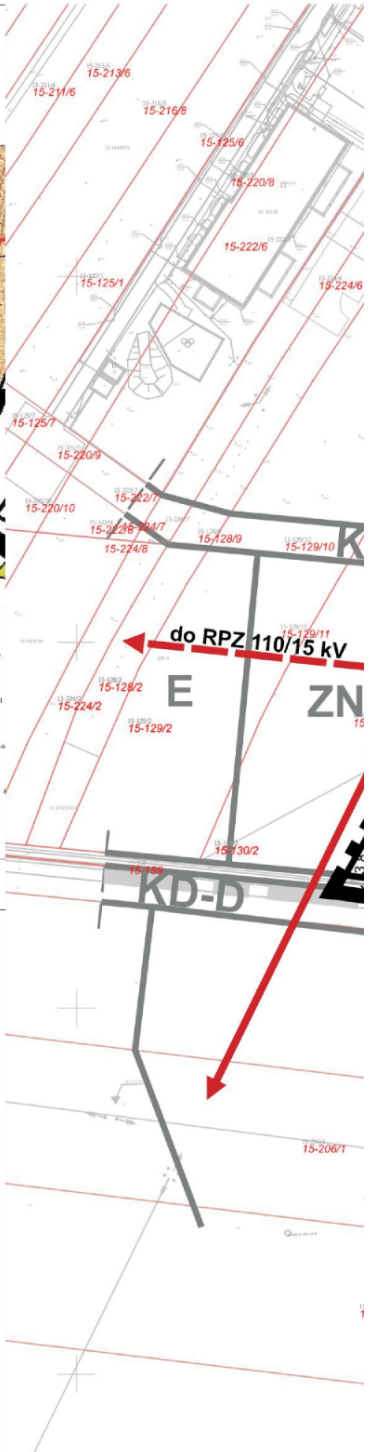
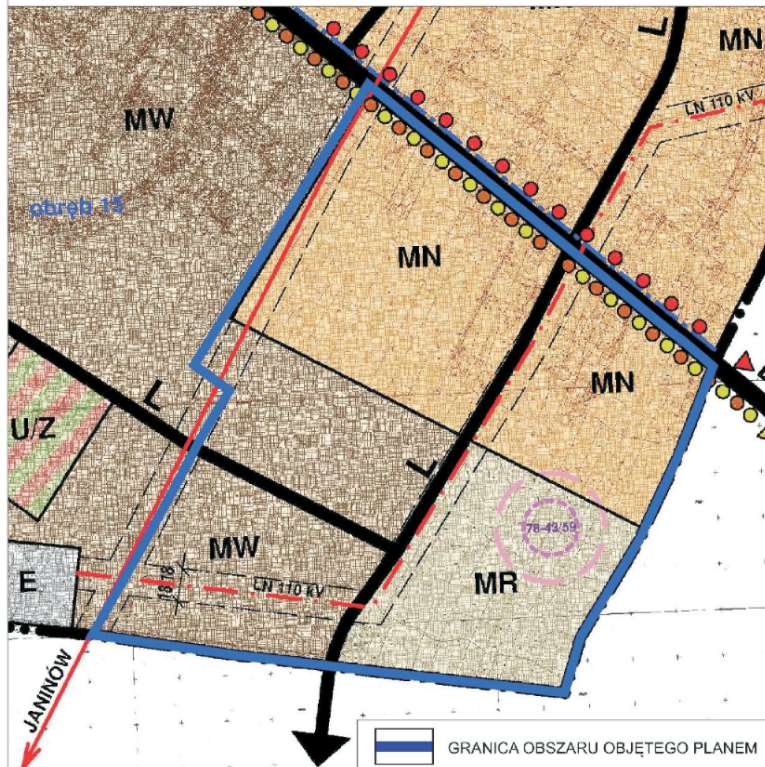
KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH:

- KD-L** L - DROGI LOKALNE
- D** D - DROGI DOJAZDOWE
- Y** - CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- X** - CIĄGI PIESZE

INNE

- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

WYRYS ZE 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.



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW GOSPODARSTWA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- ZABUDOWA USŁUGOWA ZE ZNACZNYM UDZIAŁEM ZIELENI NA DZIAŁCE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

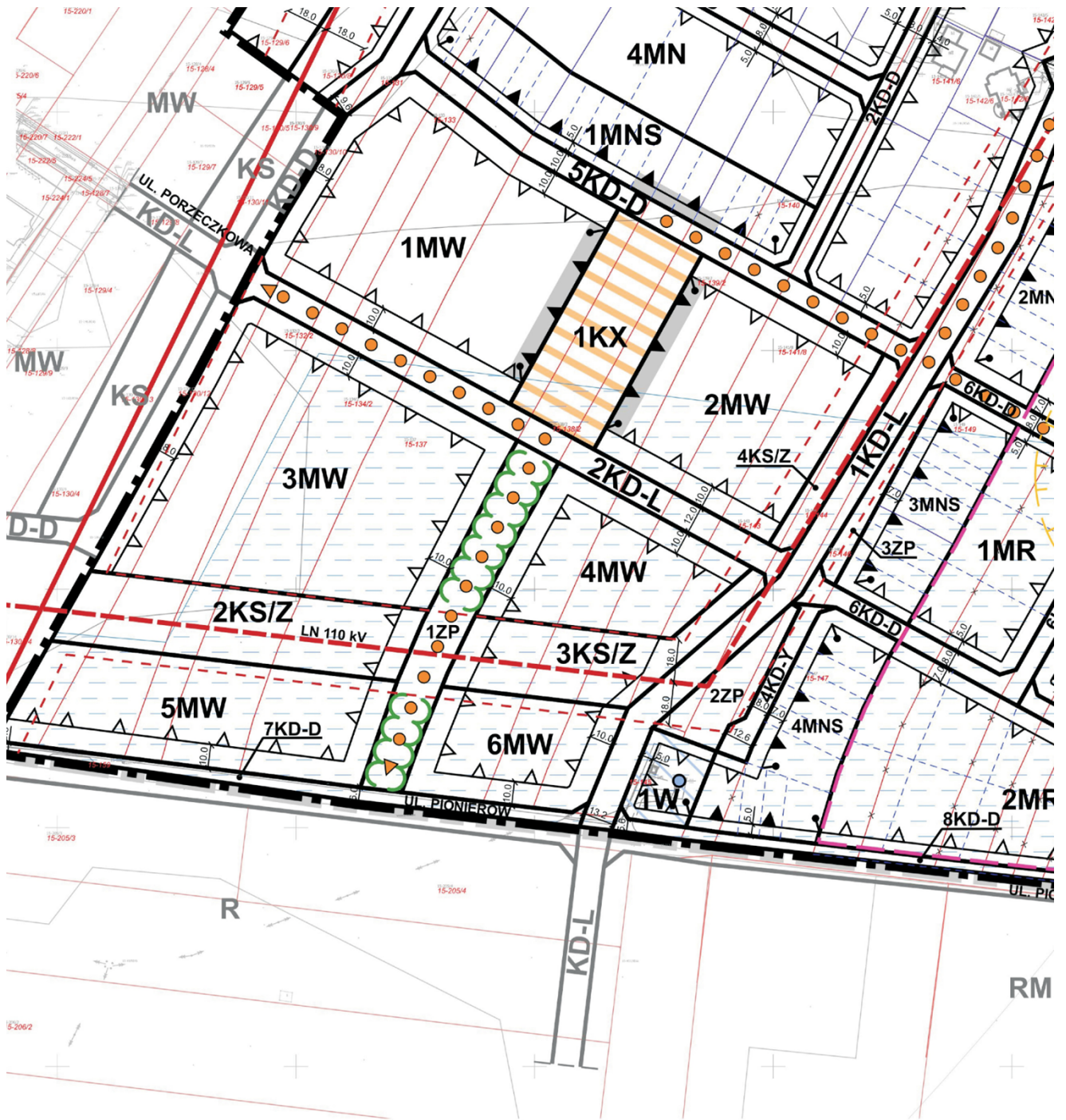
- GOSPODARKA ELEKTROENERGETYCZNA

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE WG OBECNEGO PRZEBIEGU; G(Z) - KLASA WG STANU ISTNIEJĄCEGO (DOCELOWA KLASYFIKACJA)

- ULICE GŁÓWNE
 - ULICE ZBIORCZE
 - ULICE LOKALNE
 - ISTNIEJĄCY PIESZY SZLAK TURYSTYCZNY "JURY WIELUNSKIE"
 - ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK BURSZTYNOWY"
 - ISTNIEJĄCY SAMOCHODOWY "SZLAK ZAMKÓW"
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP
- INNE**
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
 - PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV
 - STREFY OCHRONNE OD SIECI UZBROJENIA

Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCII/1120/23
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 29 sierpnia 2023 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), 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 i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych (tereny oznaczone symbolami: KD-L – drogi lokalne, KD-D – drogi dojazdowe, KD-Y – ciągi pieszo-jezdne, KD-X – ciągi piesze), placu publicznego (teren oznaczony symbolem KX), zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolem ZP), realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych, placu publicznego, zieleni urządzonej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągów i kanalizacji. Powyższe wydatki wynikają z realizacji kontynuacji Osiedla Stare Sady w obszarze dotychczas niezagospodarowanym. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic wyposażonych w podstawowe media, dzięki czemu koszty związane z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zostaną ograniczone.

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.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów na budowlane.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCII/1120/23

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 29 sierpnia 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę