

## 4716

### UCHWAŁA NR XII/122/11 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 25 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmującego następujące obszary:**  
**obszar nr 1 - teren w rejonie ulic: Częstochowskiej, Polnej i Granicznej,**  
**obszar nr 2 - teren w rejonie składowiska „Ruda”,**  
**obszar nr 3 - teren w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, św. Barbary i Zielonej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 20, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr XXX/311/05 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, uchwałą Nr XXXVI/395/09 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2009 r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/311/05 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2005 r. oraz uchwałą Nr VII/59/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 kwietnia 2011 r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/311/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, Rada Miejska w Wieluniu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, na który składają się obszary nr 1, 2 i 3, stanowiące załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia niewzględnionych uwag do planu, stanowiącego

załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określają załączniki Nr 1, 2 i 3 do uchwały Nr XXX/311/05 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń oraz załącznik graficzny do uchwały Nr VII/59/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 kwietnia 2011 r. zmieniającej uchwałę Nr XXX/311/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń. Granice planu oznaczone są na rysunku planu i obejmują następujące obszary:

- 1) w rejonie ulic Częstochowskiej, Polnej i Granicznej, zwany dalej obszarem nr 1, odpowiadający załącznikowi Nr 1 do wyżej wymienionej uchwały;
- 2) w rejonie składowiska „Ruda”, zwany dalej obszarem nr 2, odpowiadający załącznikowi Nr 2 do wyżej wymienionej uchwały;
- 3) w rejonie ulic Wojska Polskiego, Kopernika, Św. Barbary i Zielonej, zwany dalej obszarem nr 3, odpowiadający załącznikowi Nr 3 do wyżej wymienionej uchwały.

#### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

**§ 3.** Celem planu jest:

- 1) dla obszaru nr 1:
  - a) przekształcenie terenów niezainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów budowlanych,
  - b) uporządkowanie terenów zabudowanych poprzez ustalenie warunków zabudowy lub odbudowy,
  - c) stworzenie warunków dla ochrony walorów kulturowych obszaru objętego planem poprzez ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych;

- 2) dla obszaru nr 2 – wyznaczenie terenu na rozbudowę składowiska odpadów oraz stworzenie warunków dla ochrony środowiska;
  - 3) dla obszaru nr 3:
    - a) podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:
      - ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, umożliwiających zrównoważony rozwój przestrzenny,
      - poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania i nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji wzajemnych konfliktów, a także optymalizacji korzyści, będących rezultatem proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,
    - b) stworzenie warunków dla ochrony walorów kulturowych obszaru, a także korytarzy ekologicznych i zieleni.
- § 4. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej wykonanej w skali 1:1000 dla obszarów nr 1, 2 i 3, stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały;
  - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 6) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu lub zespół działek gruntu, podlegających jednej inwestycji;
  - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
  - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
  - 9) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki, liczoną po zewnętrznym obrysie murów tych budynków;
  - 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
  - 11) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) minimalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną wysokość obiektu, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu – poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
  - 15) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów, przy czym ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni jednej frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
  - 16) obowiązującej linii kształtowania pierzei ciągłej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania frontowych ścian budynków, wypełniających co najmniej 70% długości linii, najlepiej na zasadzie stykania się ze sobą budynków sąsiednich;
  - 17) zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (o niewielkiej ilości mieszkań w obrębie jednego budynku) oraz zabudowę usługową, najczęściej zwartą w układzie pierzejowym, znajdującą się na terenie funkcjonalnego śródmieścia;
  - 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność niewytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
  - 19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 20) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;
  - 21) strefa bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15 kV - należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu

- czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;
- 22) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć wyróżniający się element budynku lub krajobrazu, ukształtowany w sposób szczególny, mający wpływ na podniesienie estetycznych walorów przestrzeni, w której się znajduje;
  - 23) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, budowlę a także część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną w planie) niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem;
  - 24) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się czymś niezwykłym w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu (np. gabarytami – ale nie wysokością, funkcją - np. celu publicznego, kultu, itp., wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności);
  - 25) układzie kalenicowym zabudowy - należy przez to rozumieć budynki o dachu dwuspadowym lub wielospadowym, których główna kalenica jest równoległa do elewacji od strony ulicy lub placu;
  - 26) osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć wyobraźlaną prostą biegnącą przez środek jakiegokolwiek układu elementów przestrzennych;
  - 27) osi widokowej - należy przez to rozumieć wyobraźlaną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu;
  - 28) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
  - 29) sztyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla obszarów objętych granicami określonymi w § 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zbytków

oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) dla obszaru nr 1:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązujące linie kształtowania pierzei ciągłej,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
  - g) przeznaczenie terenów;
- 2) dla obszaru nr 2:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przeznaczenie terenów;
- 3) dla obszaru nr 3:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązujące linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, odzwierciedlają ustale-

nia przepisów odrębnych:

- 1) dla obszaru nr 1:
  - a) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - b) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) granica strefy ochronnej od cmentarza;
- 2) dla obszaru nr 2:
  - a) obszar częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - b) obiekty i budynki wpisane do ewidencji zabytków.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2** **Zakres ustaleń planu**

**§ 8.** Na obszarach objętych granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) dla obszaru nr 1:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNi,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNu,
  - e) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem Um,
  - f) tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - g) tereny usług w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Uz,
  - h) tereny obsługi komunikacji samochodowej w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem KSz,
  - i) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
  - j) tereny ogólnodostępnych placów i ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPX,
  - k) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP;
- 2) dla obszaru nr 2:
  - a) teren gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem O,
  - b) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem LS,
  - c) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku

planu symbolem KDD;

- 3) dla obszaru nr 3:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - b) tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem MS,
  - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - d) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
  - e) tereny usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UH,
  - f) tereny rolnicze (upraw polowych, łąk, pastwisk) w granicach ciągów ekologicznych, obniżek dolinnych, z zadrzewieniami śródpolnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem Rz,
  - g) tereny urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
  - h) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - i) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD,
  - j) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

**§ 9.** Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla obszaru nr 1:
  - a) kształtowanie elementów zagospodarowania przestrzennego, takich jak: pierzeje ulic, place miejskie, osie widokowe, oś kompozycyjna, dominanta i tereny zieleni, dla których wymogi zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych,
  - b) zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego przed realizacją przeznaczenia podstawowego, poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - c) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy oraz obowiązującej linii kształtowania pierzei ciągłej,
  - d) nakaz sytuowania obiektów wzdłuż obowiązującej linii zabudowy i obowiązującej linii kształtowania pierzei ciągłej nie dotyczy:
    - obiektów już istniejących poddanych remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - obiektów towarzyszących,
    - obiektów infrastruktury technicznej,
    - nowych obiektów o przeznaczeniu podstawowym, jeśli istniejące budynki – jedynie w dobrym stanie technicznym – wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy,
  - e) w przypadkach wymienionych w lit. d niniejszego punktu nieobowiązujące linie zabudowy

- i obowiązujące linie kształtowania pierzei ciągłej należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- f) dopuszczenie możliwości przekroczenia linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu, np.: na ulicę, drogę lub plac,
- g) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, budynków o podobnym wyrazie architektonicznym: wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu, kolorystyce, detalu architektonicznym,
- h) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- i) formowanie zespołów zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu głównej osi kompozycyjnej, poprzez symetryczne kształtowanie obudowy osi, z uwzględnieniem analogicznych rozwiązań architektonicznych (narożniki, przejścia, akcenty) po obu jej stronach,
- j) obowiązek zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX, 1U i Uz, jako całościowych, jednolitych stylowo i funkcjonalnie inwestycji,
- k) objęcie ochroną, z zapewnieniem odpowiedniej ekspozycji i sąsiedztwa, zgodnie z ustaleniami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz ustaleniami szczegółowymi terenów, w których się znajdują:  
- budynki włączone do gminnej ewidencji zabytków,  
- teren dawnego wyrobiska objętego strefą ochrony krajobrazu kulturowego,
- l) zachowanie historycznego układu przestrzennego i zabudowy wzdłuż północnego fragmentu ul. Częstochowskiej na terenach 1.2Uz, 1.1MN i 1.2MN, poprzez odtworzenie zwartej charakteru zabudowy, kształtującej pierzeję ulicy, zgodnie z ustaleniami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz ustaleniami szczegółowymi terenów, w których się ona znajduje,
- m) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze,
- n) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze, przy czym w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym,
- o) dopuszczenie szyldów dotyczących prowadzonej działalności na następujących terenach, pod warunkiem uwzględnienia wskazanych wymogów:  
- na terenach MN, MNi, Um, U, KSz – umieszczenie szyldu w odległości min. 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 43, wkomponowanie szyldu w ogrodzenie lub w elewację budynku, maksymalna powierzchnia – 3 m<sup>2</sup>,  
- na terenach MW – umieszczenie szyldów w oknach wystawowych sklepów zlokalizowanych na parterze budynków frontowych, bez ograniczeń gabarytowych i ilościowych;
- 2) dla obszaru nr 2:
- a) obowiązek ogrodzenia składowiska odpadów w sposób zapobiegający przedostawaniu się odpadów bądź ich części na tereny zewnętrzne,
- b) obowiązek lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
- c) obowiązek realizacji pasów osłon w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż granic składowiska, nadając im charakter izolacyjny,
- d) zagospodarowanie składowiska po jego zamknięciu w sposób zabezpieczający przed jego szkodliwym oddziaływaniem na wody powierzchniowe, podziemne oraz powietrze, a także integrujący obszar składowiska z otaczającym środowiskiem poprzez rekultywację w kierunku leśnym,
- e) dopuszcza się tablice informacyjne na terenie składowiska, o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>, dotyczące działalności prowadzonej na tym terenie; zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku,
- f) dopuszcza się tablice informacyjne na terenie lasu, informujące o zasadach ochrony terenu;
- 3) dla obszaru nr 3:
- a) utrzymanie zwartej charakteru istniejącej zabudowy, wzdłuż ulic św. Barbary, Kopernika, Wojska Polskiego i Zielonej, kształtującej pierzeję ulic w celu zachowania historycznego układu zabudowy,
- b) uzupełnienie wolnych działek nową zabudową, nawiązującą do zabudowy istniejącej,
- c) obowiązek lokalizowania zabudowy na działkach zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy,
- d) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
- e) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a

- rozbudowę i odtworzenie - jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
- f) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
- obiektów już istniejących poddanych remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, itp.,
  - nowych obiektów o funkcji podstawowej, jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy,
- g) w przypadkach wymienionych w lit. f niniejszego punktu obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- h) możliwość przekroczenia linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi - pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac, przy czym dla budynków istniejących, zlokalizowanych wzdłuż ulic Św. Barbary i Wojska Polskiego, plan dopuszcza zachowanie wystających poza pokrywające się z liniami rozgraniczające linie zabudowy schodów i podestów,
- i) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- j) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, budynków o podobnym wyrazie architektonicznym: wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu, kolorystyce, detalu architektonicznym,
- k) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- l) zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego przed realizacją przeznaczenia podstawowego, poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
- m) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze,
- n) obowiązek objęcia ochroną budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków z zapewnieniem im odpowiedniej ekspozycji i sąsiedztwa, zgodnie z ustaleniami zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz ustaleniami szczegółowymi terenów w których się one znajdują,
- o) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze, przy czym dopuszcza się w pasach drogowych jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji, itp.),
- p) dopuszcza się tablice informacyjne o maksymalnej powierzchni:
- na terenach MN, MS - 1 m<sup>2</sup>,
  - na terenach U, US, UH, KS o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>, dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.
- § 10.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego:
- 1) kształtowanie nawierzchni ulic, placów, ścieżek i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne;
  - 2) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
    - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
    - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.),
    - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.);
  - 3) możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i placów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
    - a) obiektów małej architektury,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
    - d) przystanków komunikacji zbiorowej,
    - e) miejsc postojowych,
    - f) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.
- § 11.** Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:
- 1) dla obszaru nr 1:
    - a) lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
    - b) bramy wjazdowe w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu,
    - c) wymagane parametry dla ogrodzeń działek:
      - maksymalna wysokość: 1,8 m,
      - dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m,
      - preferowane są ogrodzenia z metalu, cegły, kamienia, drewna w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków,
    - d) na terenach 1.2Uz, 1.1MN i 1.2MN - gdzie, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązująca linia

zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi - dopuszcza się ogrodzenia pełne o parametrach dotyczących wysokości i materiałów zgodnych z lit. c niniejszego punktu,

- e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 2) dla obszaru nr 2:
- a) lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia: 3 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) dla obszaru nr 3:
- a) lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
  - b) bramy wjazdowe w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu,
  - c) wymagane parametry dla ogrodzeń działek:
    - maksymalna wysokość: 1,8 m,
    - dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m,
    - ogrodzenia ażurowe, posiadające min. 50% prześwietu,
    - preferowane są ogrodzenia z metalu, cegły, kamienia, drewna w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
  - d) na terenach, gdzie zgodnie z rysunkiem planu, obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi, dopuszcza się ogrodzenia pełne, o parametrach dotyczących wysokości i materiałów zgodnych z lit. c niniejszego punktu,
  - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 12. Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla obszaru nr 1:
- a) plan zakazuje:
    - lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami W i KSz, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
    - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
    - samowolnego wycinania drzew za wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych oraz w sytuacjach: stwarzania bezpośredniego zagrożenia dla życia lu-

dzi oraz utraty mienia, stanowiącego przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, występowania drzew i krzewów w liniach osi widokowych oraz niezgodności lokalizacji drzew i krzewów w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX oraz Uz z projektem zagospodarowania przy założeniu, że wycięcia te będą rekompensowane nowymi nasadzeniami,

- b) plan ustala obowiązek:
  - ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
  - ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej i ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
  - ochrony istniejącego układu hydrograficznego na podstawie przepisów odrębnych,
  - wykonania szczelnego systemu odprowadzania wód opadowych z pasów drogowych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDG i 1.2KDZ oraz właściwą jego eksploatację,
  - realizacji pasów osłon, w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej o charakterze izolacyjnym, wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1.1KDG i 1.2KDZ, terenów parkingów (KSz) i stacji wodociągowej (W) z terenami MN, MNu i Um, w celu ograniczenia uciążliwości ich oddziaływania, przy czym w razie niemożliwości ich wykonania, dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań o charakterze izolacyjnym,
  - zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,
- c) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - tereny MW, MN, MNi - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
  - tereny Um, MNu - jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - tereny U - jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - teren 1.1Uz - jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- d) dla obiektów stałego pobytu ludzi, znajdujących się na terenach podlegających ochronie akustycznej od dróg oznaczonych symbolami

1.1KDG i 1.2KDZ oraz od stacji uzdatniania wody oznaczonej symbolem 1.1W, plan ustala obowiązek stosowania rozwiązań technicznych (szpalery zieleni niskiej i wysokiej) ograniczających negatywne oddziaływania i zagrożenia związane z budową i eksploatacją dróg i urządzeń technicznych,

e) plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:

- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji;

2) dla obszaru nr 2:

a) dla terenu składowiska odpadów oznaczonego na rysunku planu symbolem „O”, należącego do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w celu maksymalnej ochrony elementów środowiska przyrodniczego, plan ustala obowiązek:

- przeprowadzenia badań hydro-geologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- magazynowania wytwarzanych odpadów na terenie lub w obiektach, do których prowadzący instalację posiada tytuł prawny w sposób zgodny z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
- gromadzenia odpadów w sposób selektywny i przekazywania ich do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym na taką działalność stosowne zezwolenie,
- składowania odpadów w sposób uporządkowany, metodą oddolnego, pasmowego układania odpadów, do rzędnej 210 m n.p.m.,
- utwardzenia i uszczelnienia powierzchni komunikacyjnych w celu zabezpieczenia przed przedostawaniem się wód opadowych oraz ścieków z okresowego zmywania powierzchni, do wód i do gruntu,
- transportu odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający przed przenikaniem do środowiska oraz w sposób wykluczający zagrożenie życia, zdrowia lub środowiska,
- prowadzenia monitoringu środowiska w fazie eksploatacyjnej i fazie poeksploatacyjnej poszczególnych kwater składowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabezpieczenia rozbudowywanej części składowiska poprzez: uniemożliwienie migracji odcieków poza teren składowiska, umożliwienie migracji gazów powstających na składowisku, wprowadzenie rozwiązań

zmniejszających ewentualne pylenie, zaśmiecanie i zagrożenie sanitarne,

- po zakończeniu eksploatacji składowiska, porządkowania powierzchni korony składowiska i zabezpieczenia przed erozją wodną i wietrzną przez wykonanie odpowiedniej okrywy rekultywacyjnej, której konstrukcja uzależniona jest od właściwości odpadów,
- otoczenia składowiska odpadów pasem zieleni (drzewa, krzewy),
- utrzymywania istniejących urządzeń do poboru wód podziemnych w należyłym stanie technicznym, wykonywania badań wody surowej, pomiarów: ilości, wydajności oraz lustra wody pobieranej ze studni,
- ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),

b) w zakresie ochrony przed hałasem teren składowiska odpadów nie należy do żadnego z terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku, określone w odrębnych przepisach o ochronie środowiska;

3) dla obszaru nr 3:

a) na całym obszarze plan zakazuje:

- lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KS, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- samowolnego wycinania drzew za wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych oraz w sytuacjach gdy istniejące drzewa stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowią przeszkodę dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – za zgodą odpowiednich organów,

b) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- tereny MN i MS - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- teren US - jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

c) plan ustala obowiązek:



- ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (ogrzewanie z cieci ciepłej, energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
  - ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
  - ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem bądź przekształceniem istniejących rowów i cieków w otwarte kanały odprowadzające ścieki bytowo-gospodarcze oraz zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu niezabudowanego i nieogrodzonego, do celów konserwacyjnych,
  - zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, a także zieleni łąkowej,
  - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- d) plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
  - obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
- § 13. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla obszaru nr 1:
- a) objęcie ochroną konserwatorską budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego przy ul. Częstochowskiej 34 i oznaczonego na rysunku planu,
  - b) dla budynku wymienionego w lit. a obowiązują:
- trwała adaptacja, z zachowaniem dyspozycji architektonicznej, charakterystycznych form i sposobu wykończenia elewacji,
  - obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych związanych z przebudową, rozbudową oraz odbudową, remontem, wymianą okien oraz zmianą wyglądu elewacji, a także umieszczaniem reklam,
- uzgodnienie zasad i warunków konieczności rozbiórki z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – gdy uzasadnione względy techniczne uniemożliwiają jego adaptację,
  - przyjęcie zasady nawiązania do zabudowy historycznej układem, skalą, gabarytami i proporcjami - w przypadku wymiany obiektu,
- c) ustalenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego w obrębie istniejącego wyrobiska (nieczynnego kamieniołomu), oznaczonej na rysunku planu, w której zabrania się:
- zmiany ukształtowania wyrobiska,
  - zabudowy dna i krawędzi wyrobiska obiektami kubaturowymi,
  - realizacji obiektów o wysokości większej niż 10 m,
- d) ustalenie wymogów dla nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1.2Uz, 1.1MN i 1.2MN, takich jak:
- obowiązek uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu budowlanego dla nowo powstających obiektów w pierzei ulicy Częstochowskiej (1.1KDG) oraz uzgodnienia projektu w toku postępowania w sprawie o uzyskanie pozwolenia na budowę,
  - kształtowanie zwartej zabudowy pierzejowej od strony drogi 1.1KDG, według wyznaczonych linii zabudowy,
  - zachowanie istniejącej skali zabudowy i układu kalenicowego,
  - dopuszczenie zróżnicowania wysokości zabudowy sąsiadującej do maksymalnie ½ wysokości kondygnacji;
- 2) dla obszaru nr 3:
- a) ustalenie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują:
- ochrona istniejącego układu przestrzennego ulic,
  - utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy,
  - zachowanie istniejącej skali zabudowy i układu kalenicowego,
  - dopuszczenie zróżnicowania wysokości zabudowy sąsiadującej do maksymalnie ½ wysokości kondygnacji,
  - dopuszczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na zapleczu działek, po wypełnieniu pierzei – przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych oraz w przepisach odrębnych,
  - uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie wydawania pozwolenia na budowę, wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, rozbiórką i odtworzeniem budynków frontowych,
  - uzgadnianie formy reklam i szyldów z Wo-

jewódzkim Konserwatorem Zabytków i odpowiednią komórką organizacyjną Urzędu Miejskiego w Wieluniu,

b) objęcie ochroną konserwatorską następujących obiektów architektonicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1.	ul. Św. Barbary 24	DOM MUROWANY, 1939 r.
2.	ul. Św. Barbary 26	DOM MUROWANY, lata 20-te XX w.
3.	ul. Św. Barbary 34a	
4.	ul. Św. Barbary 40	DOM MUROWANY, 1917 r.
5.	ul. Św. Barbary 42	DOM MUROWANY, 1920 r.
6.	ul. Św. Barbary 44	DOM MUROWANY, 1920 r.
7.	ul. Św. Barbary 46	DOM MUROWANY, lata 20-te XX w.
8.	ul. Wojska Polskiego 3	DOM MUROWANY, początek XX w.
9.	ul. Wojska Polskiego 15	DOM MUROWANY, 1912 r.

c) dla budynków wymienionych w lit. b obowiązuje:

- trwała adaptacja, z zachowaniem dyspozycji architektonicznej, charakterystycznych form i sposobu wykończenia elewacji,
- obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, nadbudową, rozbudową oraz odbudową, remontem, wymianą okien oraz zmianą wyglądu elewacji, a także umieszczeniem reklam,
- uzgodnienie zasad i warunków konieczności rozbiórki z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – gdy uzasadnione względy techniczne uniemożliwiają ich adaptację,
- przyjęcie zasady nawiązania do zabudowy historycznej układem, skalą, gabarytami i proporcjami – w przypadku wymiany obiektu,

d) nakaz nadzoru archeologicznego lub badań ratowniczych w przypadku wykrycia stanowiska archeologicznego przy działaniach wymagających naruszenia stratygrafii uwarstwień ziemnych, przy czym nadzór i badania będą prowadzone na własny koszt inwestora przez wykwalifikowanego i doświadczonego archeologa, po uprzednim zezwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 14.** 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) wysokości zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1, określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 15.** Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nie wyznacza się obszarów wymagających prze-

prowadzenia scaleń, natomiast ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości;

3) nieruchomości powstałe w wyniku podziału muszą mieć:

- a) parametry zgodne z ustaleniami planu zawartymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdziały 3, 4 i 5 niniejszej uchwały),
- b) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość dokonywania podziału nieruchomości, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdziały 3, 4 i 5 niniejszej uchwały);

5) zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu działek oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, z możliwością ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń zapisanych w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdziały 3, 4 i 5 niniejszej uchwały).

**§ 16.** Plan ustala sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni urządzonej;
- 2) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 17.** 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru nr 1:

- 1) w zakresie wyposażenia terenów w sieci:
  - a) obowiązuje wyposażenie terenów przezna-

- czonych pod zabudowę w sieci:
- wodociągową z uzbrojeniem p. pożarowym,
  - kanalizację sanitarną i deszczową,
  - gazową,
  - elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
  - telekomunikacyjną,
  - ciepłowniczą w zakresie ograniczonym do budownictwa wielorodzinnego,
- b) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz w indywidualne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych działek, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich,
- c) istniejące w obszarze sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do zachowania, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji,
- d) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie według warunków technicznych ustalanych przez zarządców tych sieci, przy czym przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym - na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje,
- e) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
- w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych i placów miejskich za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi,
  - w pasach terenu przylegającego do dróg, ograniczonego linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, za zgodą właścicieli terenów i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
  - w uzasadnionych przypadkach w innych terenach - z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie oraz wymogów przepisów odrębnych,
- f) dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
- g) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z systemu ogólnomiejского,
- b) jako źródło zasilania - komunalną stację wodociągową, zlokalizowaną w obszarze planu, poprzez magistralę wodociągową  $\varnothing$  400 mm i wodociąg  $\varnothing$  160 mm w ul. Częstochowskiej,
- c) budowę sieci wodociągowej w układach wielopierścieniowych, w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią,
- d) dostawę wody do odbiorców za pośrednictwem indywidualnych podłączeń, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- e) możliwość instalowania lokalnych hydroforni dla zabudowy wielorodzinnej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych w systemie kanalizacji rozdzielczej poprzez projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej do odbiorników zlokalizowanych poza obszarem,
- b) jako odbiorniki ścieków sanitarnych - kanały sanitarne istniejące poza granicami opracowania:
- kanał sanitarny D-0,30 m w ul. Popiełuszki, dla terenów usytuowanych między ul. Częstochowską, projektowaną 1.2KDZ i ulicami wewnętrznymi: 1.20KDD, 1.21KDD, 1.23KDD, 1.24KDD i 1.25KDD,
  - kanał sanitarny D-0,20 m w ul. Wiśniowej, dla terenów w części południowej - po wybudowaniu kanału doprowadzającego ścieki,
- c) realizację, w terenach 1.1MN, 1.2MN i 1.3MN oraz w innych terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego, lokalnych przepompowni ścieków i przepompowni przydomowych oraz odcinków kanałów tłocznych, przy czym dopuszcza się realizację kanalizacji w systemie ciśnieniowym,
- d) możliwość stosowania w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do czasu wyposażenia w sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów - kanalizacji indywidualnej i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków,
- e) obowiązek bezzwłocznego przyłączenia zabudowanych posesji do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych poprzez projektowaną miejską sieć kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo,
- b) jako główne odbiorniki wód opadowych:
- kolektor deszczowy D-1200 mm w ul. Popiełuszki, dla terenów usytuowanych między ul. Częstochowską, Projektowaną 1.2KDZ i ulicami wewnętrznymi: 1.20KDD, 1.21KDD, 1.23KDD, 1.24KDD i 1.25KDD,

- ciek powierzchniowy (rów melioracyjny) w ul. Wiśniowej, po jego odtworzeniu i regulacji dla potrzeb układu miejskiej kanalizacji deszczowej, dla terenów w części południowej,
  - c) wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu jako odbiorniki uzupełniające wód opadowych,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być odprowadzane do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, na odpowiednich urządzeniach oczyszczających, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie,
  - b) bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - c) lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach o powierzchni 5 x 6 m z bezpośrednim dojazdem od ulicy, oznaczonych w symbolami EE,
  - d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn w liniach rozgraniczających ulic oraz stacji transformatorowych SN/nn wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - e) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 15 m (po 7,5 m od osi linii na stronę),
  - f) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
    - możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
    - zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
    - nakaz przycinania drzew i krzewów,
  - g) możliwość lokalizowania w strefach bezpieczeństwa innych obiektów budowlanych-gospodarczych, magazynowych, garażowych, itp., pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego,
  - h) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia
    - możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
- a) podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłej,
  - b) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł lokalnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających
- wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%),
- c) kominki jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanego układu sieci gazowej wysokiego ciśnienia, tj. gazociągu wysokiego ciśnienia Ø150 relacji Bąki – Wieluń i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zaprojektowanej we wsi Dąbrowa,
  - b) bezpośrednie zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia,
  - c) budowa gazociągów w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - d) lokalizację szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą,
  - e) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - f) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
2. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru nr 2:
- 1) w zakresie wyposażenia terenów w sieci:
- a) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i elektroenergetyczne, zasilane z systemów zbiorowych,
  - b) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz w indywidualne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych działek, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich,
  - c) istniejące w obszarze sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do zachowania, przebudowy i rozbudowy,
  - d) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie według warunków technicznych ustalanych przez zarządców tych sieci, przy czym przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym - na koszt podmiotu, który tę

- zmianę w planie powoduje,
- e) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
    - w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi,
    - w uzasadnionych przypadkach w innych terenach – z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie oraz wymogów przepisów odrębnych,
  - f) dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
  - g) w zagospodarowaniu terenów oznaczonego symbolem O należy uwzględnić niezbędne dla obsługi tego terenu sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, zbiorniki wody, separatory zanieczyszczeń, przepompownie ścieków i inne), przy czym sieci należy lokalizować wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
  - h) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających,
  - b) za podstawowe źródło zasilania przyjmuje się ujęcie wodociągu gminnego w miejscowości Ruda,
  - c) do czasu doprowadzenia wody z wodociągu gminnego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejące na terenie składowiska ujęcie wód podziemnych oraz dowóz wody do picia i celów spożywczych,
  - d) dopuszcza się zakup wody z gminy Wierchlas lub inne alternatywne źródło wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej m. Wielunia, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowości Ruda, na warunkach określonych przez odbiorcę ścieków,
  - b) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia składowiska do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem ich systematycznego opróżniania i wywozu zgromadzonych nieczystości do oczyszczalni ścieków w Wieluniu,
  - c) odprowadzanie ścieków opadowych poprzez rowy odwadniające do zbiorników odparowalnych lokalizowanych na terenie składowiska,
  - d) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych,
  - e) istniejący na terenie B rów otwarty należy przełożyć poza projektowane kwatery składowania i obróbki odpadów;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną – realizację z istniejącej stacji transformatorowej A-94 Janinów-Wysypisko, położonej poza granicami opracowania, poprzez rozbudowę sieci zasilającej niskiego napięcia, przy czym rozbudowę sieci należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – zaopatrzenie z lokalnego źródła ciepła, bezpiecznego ekologicznie, tj. z wykorzystaniem energii elektrycznej bądź alternatywnego nośnika energetycznego;
- 6) w zakresie telekomunikacji – obsługę w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.
3. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru nr 3:
- 1) w zakresie wyposażenia terenów w sieci:
    - a) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci:
      - wodociągową z uzbrojeniem p. pożarowym,
      - kanalizację sanitarną i deszczową,
      - gazową,
      - elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
      - telekomunikacyjną,
    - b) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz w indywidualne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych działek, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich,
    - c) istniejące w obszarze sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do zachowania, przebudowy, rozbudowy i likwidacji,
    - d) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie według warunków technicznych ustalanych przez zarządców tych sieci, przy czym przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym - na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje,
    - e) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
      - w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych i placów miejskich za zezwoleniem właściwego

- zarządcy drogi,
- w pasach terenu przylegającego do dróg, ograniczonego linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, za zgodą właścicieli terenów i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
  - w uzasadnionych przypadkach w innych terenach – z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie oraz wymogów przepisów odrębnych,
- f) dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
- g) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej w ulicach: Joanny Żubr, Św. Barbary, Broniewskiego, Zielonej, Wojska Polskiego, Kopernika i ciągach pieszo-jezdnym,
  - b) obowiązek rozbudowy sieci i podłączeń wodociągowych, w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią, dla terenów i działek nie mających bezpośredniego dostępu do wodociągów istniejących;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej w ulicach: Zielonej, Wojska Polskiego, Św. Barbary i Broniewskiego,
  - b) obowiązek rozbudowy sieci i podłączeń kanalizacyjnych, dla terenów i działek niemających bezpośredniego dostępu do istniejących kanałów, w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią,
  - c) w terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego dopuszcza się lokalne i indywidualne przepompownie ścieków,
  - d) ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych; obowiązuje podczyszczanie ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,
  - e) do czasu wyposażenia w sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej gromadzenie ścieków na terenie nieruchomości, w zbiornikach bezodpływowych przeznaczonych do gromadzenia nieczystości ciekłych, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości
- do punktu zlewnego ścieków,
- f) po wybudowaniu kanału sanitarnego w ulicy, właściciele zabudowanych posesji mają obowiązek bezzwłocznego przyłączenia posesji do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- g) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i cieków wodnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o kanały deszczowe istniejące w ulicach: Św. Barbary, Wojska Polskiego i Kopernika kanały deszczowe przebiegające w terenach: 3.1MN i 3.1MS oraz przez rozbudowę sieci w ulicach niewyposażonych w sieć,
  - b) wody opadowe z terenów ulic, parkingów, terenów komunikacji samochodowej i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i substancji ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach oczyszczających lokalizowanych na sieci kanałów deszczowych, w granicach odwadnianych terenów,
  - c) wody opadowe w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przylegającej do ulic niewyposażonych w kanały deszczowe mogą być odprowadzane powierzchniowo i przez infiltrację w obrębie działek; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działek;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - b) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektro-energetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
  - c) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
  - d) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej będzie realizowane z miejskiej sieci ciepłej,
  - b) plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających

wysoki poziom czystości emisji (energia elektryczna, gaz przerobowy bądź z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%); kominki mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania,

c) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) jako źródło zasilania – projektowany układ sieci gazowej wysokiego ciśnienia, tj. gazociąg wysokiego ciśnienia Ø150 relacji Bąki-Wieluń i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zaprojektowana we wsi Dąbrowa – bezpośrednio zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia,

b) zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

c) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,

d) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,

e) obowiązek zabezpieczenia podczas prowadzenia prac remontowo-budowlanych, istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody, itp.,

f) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z jego odbiorcami;

8) w zakresie telekomunikacji:

a) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

b) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami, na obszarach nr 1 i nr 3 plan ustala obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 19. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1) dla obszaru nr 1:

a) obsługę komunikacyjną obszaru stanowią drogi dla ruchu kołowego i pieszego, oznaczone symbolami:

- KDG – droga główna,
- KDZ - drogi zbiorcze,
- KDL – drogi lokalne,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KPJ – ciągi pieszo-jezdne,
- KP – ciągi piesze,

- KPX – place i ciągi piesze,

b) komunikacja z układem zewnętrznym poprzez drogi istniejące, rozbudowywane i projektowane: 1.1KDG, 1.2KDZ i 1.4KDL,

c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów, o których mowa w lit. a:

- dla drogi oznaczonej symbolem 1.1KDG – zachodnia linia rozgraniczająca drogi zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem 1.2KDZ – zmienna od 20 do 40 m,

- dla drogi oznaczonej symbolem 1.3KDZ – 20 m,

- dla dróg oznaczonych symbolami 1.4KDL, 1.5KDL, 1.6KDL, 1.9KDL, 1.10KDL i 1.11KDL – 15 m,

- dla dróg oznaczonych symbolami 1.7KDL i 1.8KDL – 17 m,

- dla dróg oznaczonych symbolami 1.12KDD, 1.13KDD i 1.14KDD – 15 m,

- dla dróg oznaczonych symbolami 1.15KDD, 1.16KDD, 1.17KDD, 1.18KDD, 1.20KDD, 1.21KDD, 1.22KDD, 1.23KDD, 1.24KDD, 1.26KDD, 1.27KDD, 1.28KDD, 1.29KDD, 1.30KDD, 1.31KDD, 1.33KDD, 1.34KDD, 1.35KDD i 1.36KDD – 12 m,

- dla dróg oznaczonych symbolami 1.19KDD, 1.25KDD i 1.32KDD – 10 m,

- dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1.37KPJ i 1.38KPJ – zmienna od 5 do 12 m,

- dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1.39KPJ, 1.40KPJ i 1.41KPJ – 10 m,

- dla ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1.42KP i 1.43KP – linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

- dla placów i ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 1.44KPX, 1.45KPX, 1.46KPX, 1.47KPX i 1.48KPX – linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują warunki ochrony, nakazy i zakazy wymienione w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,

- zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,

- zasady ochrony środowiska przyrodniczego - § 12,

- zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16,

e) dla drogi krajowej (1.1KDG) obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- obowiązek utrzymania linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,

- obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów

- przylegających do drogi 1.1KDG jedynie za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg niższych klas włączonych do niej tylko na skrzyżowaniach wyznaczonych w planie,
- zakaz nowych zjazdów bezpośrednio na drogę krajową,
  - obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi zamierzeń wprowadzających zmiany w zagospodarowaniu terenu przyległego do pasa drogowego drogi krajowej,
  - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, poza uzasadnionymi przypadkami, w których dopuszcza się odstępstwo od tego zakazu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- f) dla drogi oznaczonej symbolem 1.2KDZ (ul. Polna) obowiązuje:
- realizacja drogi według projektu sporządzonego w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
  - do czasu realizacji drogi – zachowanie istniejącej zabudowy na działkach o nr ewidencyjnych 69/1, 70/1 i 71/1, z możliwością jej remontu i przebudowy,
- g) zakaz realizacji zjazdu i wjazdu między drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.1KDG i 1.19KDD,
- h) zachowanie ciągów oznaczonych symbolami 1.37KPJ i 1.38KPJ, z ograniczoną dostępnością drogi 1.1KDG do wyznaczonych zjazdów,
- i) zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
- kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym,
  - ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych oraz urządzeń wyposażenia (larnie, kosze, ławki, itp.), budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
- j) możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
- obiektów małej architektury,
  - zieleni urządzonej,
  - ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - przystanków komunikacji zbiorowej,
  - miejsc postojowych,
  - urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne,
- k) możliwość obsługi działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MW, z dróg dojazdowych wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
- dla terenów MN: 6 m – dla obsługi maksymalnie 4 działek, 7 m – dla obsługi powyżej 4 działek - przy czym dla dróg nieprzelotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek budowlanych, plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
  - dla terenów MW – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - obiekty administracji – 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
  - obiekty zdrowia, rekreacyjne, turystyczne – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
  - obiekty oświaty, sakralne, kultury, opieki społecznej – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
  - pozostałe usługi – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
- m) możliwość obsługi w zakresie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach parkingów strategicznych:
- 1.1KSz, 1.4KSz i 1.5KSz – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 1.2KSz i 1.3KSz – dla usług o charakterze publicznym;
- 2) dla obszaru nr 2:
- a) bezpośrednia obsługa składowiska poprzez drogę dojazdową oznaczoną symbolem 2.1KDD, komunikującą równocześnie teren opracowania z układem zewnętrznym,
  - b) południowo-wschodnia linia rozgraniczająca istniejącej drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość drogi 2.1KDD w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce składowiska przy uwzględnieniu wskaźnika: 1 miejsce postojowe/1 pracownika obsługi składowiska;
  - e) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 3.9KPJ i 3.10KPJ – 6 m;
- 3) dla obszaru nr 3:
- a) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez drogi oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami:
    - KDZ – drogi zbiorcze,
    - KDL – drogi lokalne,



- KDD – drogi dojazdowe,
  - KPJ – ciągi pieszo-jezdne,
  - b) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru z układem zewnętrznym poprzez ulice: Joanny Żubr (3.1KDZ), Wojska Polskiego (3.2KDZ) oraz Mikołaja Kopernika (3.3KDZ),
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów, o których mowa w pkt 1):
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.1KDZ – północna linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.2KDZ – południowa linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.3KDZ – południowo-zachodnia linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.4KDL – północno-zachodnia linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla dróg oznaczonych symbolami 3.5KDL i 3.6KDL – północno-zachodnie linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.7KDL – zmienna od 10,5 do 20 m,
    - dla drogi oznaczonej symbolem 3.8KDD – zmienna od 20 do 27 m,
    - dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 3.9KPJ i 3.10KPJ – 6 m,
    - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3.11KPJ – zmienna od 6 do 10,5 m,
    - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3.12KPJ – zmienna od 5 do 7 m,
  - d) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują warunki ochrony, nakazy i zakazy wymienione w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
    - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
    - zasady ochrony środowiska przyrodniczego – § 12,
    - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej – § 13, dotyczących strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
    - zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – § 16,
    - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 17,
  - e) zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
    - kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym,
    - ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych oraz urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.), budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
  - f) możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
    - obiektów małej architektury,
    - zieleni urządzonej,
    - ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
    - przystanków komunikacji zbiorowej,
    - miejsc postojowych,
    - urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne,
  - g) możliwość obsługi działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż: – 6 m – dla obsługi maksymalnie 4 działek, 7 m – dla obsługi powyżej 4 działek, przy czym dla dróg nieprzelotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
  - h) obowiązek wycofania bram wjazdowych o 2 m w głąb działki względem wyznaczonej linii rozgraniczającej dla dróg o szerokości mniejszej bądź równej 6 m,
  - i) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług handlu - 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
    - dla usług sportu - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej - 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> usług, przy czym w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

#### dla terenów znajdujących się na obszarze nr 1

- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.1MW do 1.11MW, plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe w parterze budynków mieszkalnych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) drogi wewnętrznej,
    - d) miejsca postojowe,

e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, itp.);

3) charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) wielkość działki i szerokość frontu dostosowana do wymogów wynikających z kształtowania linii zabudowy w ramach wyznaczonych na rysunku planu terenów;

2) wysokość nowej zabudowy – 2-3 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji kolejnej kondygnacji jako poddaszowej, razem o wysokości 12-15 m;

3) w miejscach wskazanych na rysunku planu jako akcenty urbanistyczne, plan dopuszcza możliwość lokalnego zwiększenia wysokości budynku do 18 m i maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych (czterech pełnych i jednej poddaszowej);

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:

- a) dla terenów 1.1MW i 1.2MW: 45%,
- b) dla terenów 1.3MW, 1.4MW, 1.7MW, 1.8MW, 1.9MW, 1.10MW i 1.11MW: 35%,
- c) dla terenów 1.5MW i 1.6MW: 50%;

5) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) dla terenów 1.1MW, 1.2MW, 1.5MW i 1.6MW: 1,8,
- b) dla terenów 1.3MW, 1.4MW, 1.7MW, 1.8MW, 1.9MW, 1.10MW i 1.11MW: 1,4;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) dla terenów 1.1MW, 1.2MW, 1.5MN i 1.6MN: 30%,
- b) dla terenów 1.3MW, 1.4MW, 1.7MW, 1.8MW, 1.9MW, 1.10MW i 1.11MW: 40%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

1) uwzględnienie w bryle budynku akcentów urbanistycznych, wskazanych na rysunku planu;

2) forma dachów:

- a) dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci od 15° do 35°,
- b) mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°,
- c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne;

3) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje:

- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, drewno, metal i

szkło,

- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,

c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

1) obowiązek wykształcenia pierzei ciągłej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;

2) obowiązek zagospodarowania parterów budynków od strony placów i ciągów pieszych usługami nieuciążliwymi;

3) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów z placów i ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX, za wyjątkiem przypadków szczególnych (pojazdy uprzywilejowane, obsługa usług);

4) obowiązek stosowania przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;

5) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,

b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,

c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,

d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,

e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,

f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,

g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,

h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.1MN do 1.3MN, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);

3) charakter działań:

a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,

b) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) zachowanie działek budowlanych oraz zjazdów i dojazdów do nich, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;

- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°,
  - d) dla działek których szerokość frontu jest mniejsza od 18 m, a większa od 12 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 11 m,
  - b) usługowej i towarzyszącej – 1 kondygnacja nadziemna pełna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) obowiązek zachowania układu kalenicowego zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi 1.1KDG;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn winno być wielospadowe lub krzywolinijne (tzw. „wole oko”),
  - d) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na

działce,

- b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:
- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych związanych z sąsiedztwem drogi krajowej (odległość zabudowy od krawędzi jezdni, ochrona przed hałasem);
  - 2) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy;
  - 3) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
  - 4) zakaz obsługi komunikacyjnej i urządzania nowych zjazdów z drogi 1.1KDG;
  - 5) dla terenu 1.1MN:
    - a) obowiązek wykształcenia pierzei ciągłej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
    - b) możliwość sytuowania nowych budynków przy granicy działek w celu utrzymania charakteru zabudowy pierzejowej,
    - c) obowiązek uzgadniania formy sztyldów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i odpowiednią komórką organizacyjną Urzędu Miejskiego w Wieluniu,
    - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15;
  - 6) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
    - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 13, dotyczących:
      - włączenia do gminnej ewidencji zabytków budynku zlokalizowanego przy ul. Częstochowskiej 34,
      - ustalenia wymogów dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Częstochowskiej,

- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
- f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
- h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.4MN do 1.23MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) realizacja nowej zabudowy,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 12 m (jeden segment),
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> (jeden segment),
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydziałanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;
- 2) dla działek, których szerokość frontu jest mniejsza od 18 m a większa od 12 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 11 m,
  - b) usługowej i towarzyszącej - 1 kondygnacja nadziemna pełna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej - dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;
- 7) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.1MNI do 1.6MNI plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna - szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa jednorodzinna bliźniacza,

- b) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);

3) charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy szeregowej – 8 m (jeden segment),
- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (jeden segment),

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy szeregowej – 250 m<sup>2</sup> (jeden segment),
- dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (jeden segment),

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 11 m,

b) nakaz zachowania jednakowej wysokości zabudowy na całej długości szeregu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:

- a) dla zabudowy szeregowej – 40%,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 30%;

4) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) dla zabudowy szeregowej – 1,0,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,6;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) dla zabudowy szeregowej: 40%,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 50%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

1) forma dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- b) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne;

2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej -

z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

b) elewacje:

- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,

c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;
- 7) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami

od 1.1MNU do 1.3MNU plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
  - b) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;

2) możliwość zachowania działek budowlanych oraz zjazdów i dojazdów do nich, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu na terenie oznaczonym 1.2MNU;

3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- a) mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 11 m,
- b) towarzyszącej – 1 kondygnacja nadziemna, o

maksymalnej wysokości 6 m,

- c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne,
  - d) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 3) dla terenu 1.2MNU zakaz obsługi komunikacyjnej usług i urządzania nowych zjazdów z drogi

1.1KDG;

- 4) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.1Um do 1.4Um, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właściciela usług,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) parkingi,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
  - b) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie działek budowlanych oraz zjazdów i dojazdów do nich, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 11 m,
  - b) usługowej – 1 kondygnacja nadziemna pełna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 9 m (nie dotyczy części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z

wymogów technicznych),

- c) towarzyszącej – 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 6 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne,
  - d) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bez usług;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej usług i urządzania nowych zjazdów z dróg 1.1KDG i 1.2KDZ;
- 3) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -

§ 16,

- f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
- g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem

1.1U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług o charakterze publicznym – obiekty kultury (w tym sakralne), administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi handlu i gastronomii wbudowane w bryłę budynku usługowego,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) przestrzeń ogólnodostępna dla ruchu pieszego,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, itp.);
- 3) charakter działań: realizacja usług na potrzeby zabudowy wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) realizacja zagospodarowania w ramach jednego przedsięwzięcia, obejmującego zasięgiem obszar całej jednostki;
- 2) zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki i elementów małej architektury;
- 3) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 60 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 6000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 80°;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji czwartej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 15 m;
- 5) wysokość dominanty przestrzennej i wysokościowej:
  - a) minimalna: 18 m,
  - b) maksymalna: 25 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
  - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
  - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki,

- itp.),
- c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.);
- 2) forma dachów:
- a) dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- b) dla obiektu sakralnego – nachylenie połaci dachowych wg indywidualnych rozwiązań;
- 3) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje:
- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:
- 1) obowiązek stosowania w bryle budynku rozwiązań architektonicznych uwzględniających zamknięcia osi widokowych;
- 2) obowiązek stosowania przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających bezkolizyjnie korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym;
- 4) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
- b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
- c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
- d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
- f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
- h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem

1.2U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług o charak-

- terze publicznym – obiekty oświaty, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, rekreacji, sportu, administracji, kultury i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zieleni urządzona,
- b) obiekty małej architektury,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań: realizacja usług na potrzeby zabudowy wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
- a) usługowej – 2 kondygnacje nadziemne pełne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
- b) towarzyszącej - 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 6 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
- a) dla zabudowy usługowej – krzywoliniowe, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- b) dla obiektu sportowego – nachylenie połaci dachowych wg indywidualnych rozwiązań,
- c) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje:
- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzię-



- cia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne rozwiązania umożliwiające bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym;
  - 3) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
    - b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
    - c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
    - d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
    - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
    - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
    - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - § 19.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem

1.1Uz, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (park);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) charakter działań: ochrona krajobrazu kulturowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) realizacja zagospodarowania w ramach jednego przedsięwzięcia, obejmującego zasięgiem obszar całej jednostki;
- 2) zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki, elementów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
  - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
  - b) elementów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.);
- 2) uzupełnienie terenu zielenią niską i wysoką.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) zakaz realizacji:
  - a) obiektów kubaturowych,
  - b) obiektów o wysokości większej niż 10 m,
  - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) przegród (ogrodzeń) wyższych niż 1,8 m,
  - e) reklam;
- 2) wszystkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
  - c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13, dotyczących ochrony obszaru kamieniołomu,
  - f) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - g) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - i) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem

1.2Uz plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług z zakresu gastronomii, handlu i turystyki (zabudowa hotelowo-pensjonatowa) w zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) usługi z zakresu sportu i rekreacji,
  - c) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) przestrzeń ogólnodostępna dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) charakter działań:
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pa-

- sa drogowego – 60°;
- 2) zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki, elementów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej – 1 kondygnacja nadziemna, z możliwością realizacji drugiej jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
    - b) towarzyszącej – 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 6 m;
  - 4) obowiązek zachowania układu kalenicowego zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi 1.1KDG;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
  - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
  - b) elementów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.),
  - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.);
- 2) forma dachów:
  - a) dla zabudowy usługowej - dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połąci dachowych od 25° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – dwuspadowe i jednospadowe o równym nachyleniu połąci dachowych od 15° do 40°;
- 3) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni i brązów, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek wykształcenia pierzei ciągłej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania nowych budynków przy granicy działek w celu utrzymania charakteru zabudowy pierzejowej;

- 3) zakaz realizacji:
  - a) obiektów o wysokości większej niż 10 m,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) przegród (ogrodzeń) wyższych niż 1,8 m,
  - d) reklam;
- 4) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi 1.1KDG;
- 5) wszystkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką;
- 7) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
  - c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13, dotyczących ochrony obszaru kamieniołomu,
  - f) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - g) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - i) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem

1.1W, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń i obiektów infrastruktury wodociągowej;
- 2) charakter działań: zachowanie istniejącej stacji wodociągowej z możliwością realizacji nowych obiektów i urządzeń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne pełne, razem o maksymalnej wysokości 7 m - nie dotyczy części budynków i obiektów, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów tech-

nicznych pracy stacji wodociągowej,

- b) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;
- 7) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.1KSz do 1.5KSz, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej w zieleni – parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań: realizacja parkingów dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 2) podział na nowe działki może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 40 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek dokonania nowych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) podłoże miejsc parkingowych wykonać należy z płyt z otworami umożliwiającymi rozwój traw i infiltrację wody do gruntu;
- 3) uciążliwość projektowanych parkingów, wynika-

jąca z ich oddziaływania na środowisko, powinna być ograniczona do granic terenów wyznaczonych w planie;

- 4) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
  - c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

**§ 32. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.44KPX do 1.48KPX, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnych placów i ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sezonowe obiekty usługowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleni urządzonej w formie pojedynczych nasadzeń bądź szpalerów, z możliwością stosowania nasadzeń roślinnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach;
- 3) charakter działań: organizacja publicznych placów i dojazd pieszych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) realizacja zagospodarowania w ramach jednego przedsięwzięcia, obejmującego zasięgiem obszar całej jednostki;
- 2) zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki i elementów małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala w zakresie wymogów architektonicznych ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:

- 1) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych;
- 2) obiektów małej architektury, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.);
- 3) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.).

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1,

plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) zakaz wprowadzania ruchu samochodowego, poza szczególnymi przypadkami (pojazdy uprzywilejowane, obsługa usług);
- 2) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - § 10,
  - c) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - d) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia szczegółowe** **dla terenów znajdujących się na obszarze nr 2**

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.10, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gospodarowania odpadami - składowisko odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) eksploatacja istniejącego składowiska (teren oznaczony literą „A”) do czasu jego zapełnienia,
  - b) rozbudowa składowiska o teren do niego przyległy (teren oznaczony literą „B”),
  - c) rekultywacja składowiska po jego zamknięciu;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) składowanie odpadów do rzędnej 210 m n.p.m.;
- 2) zagospodarowanie i urządzenie terenu składowiska zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) możliwość wydzielenia nowych działek pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki po podziale – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy towarzyszącej – 2 kondygnacje nadziemne, razem o maksymalnej wysokości 10 m (nie dotyczy części budynków i obiektów, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i z technologii obsługi składowiska);

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów - płaskie, krzywoliniowe, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
- 2) kolorystyka i materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynki, okładziny z blachy w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - c) zakaz stosowania kolorów jaskrawych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek segregacji odpadów na składowisku;
- 2) obowiązek gromadzenia na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, przy czym uzyskane odpady niebezpieczne powinny być przechowywane w odpowiednio zabezpieczonych opakowaniach i przygotowane do transportu na miejsce ich składowania;
- 3) obowiązek prowadzenia monitoringu składowiska w trakcie eksploatacji składowiska oraz w fazie poeksploatacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zakresu, czasu, sposobów oraz warunków prowadzenia monitoringu składowiska;
- 4) obowiązek rekultywacji składowiska po jego zamknięciu, przyjmując docelowo rekultywację w kierunku leśnym;
- 5) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1LS, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infra-

struktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);

- 3) charakter działań: zachowanie istniejącego lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:
- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą leśnictwa;
  - 2) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
    - b) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
    - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
    - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16.

### **Rozdział 5** **Ustalenia szczegółowe** **dla terenów znajdujących się na obszarze nr 3**

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 3.1MN do 3.3MN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza bądź zwarta);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące - nie więcej niż jeden budynek na działce,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
  - b) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu nowej działki:
    - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment),
    - 9 m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment),

- 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej zwartej,

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;

- 3) maksymalna wysokość nowej, rozbudowywanej i odtwarzanej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, z których jedna może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 9 m, z możliwością podpiwniczenia,
  - b) usługowej i towarzyszącej - 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 5 m, bez możliwości podpiwniczenia,
  - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działek budowlanych:
  - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> - 40%,
  - b) dla działek nowych o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> - 50%,
  - c) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 400 m<sup>2</sup> - 60%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> - 0,4,
  - b) dla działek nowych o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> - 0,8,
  - c) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 400 m<sup>2</sup> - 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> - 40%,
  - b) dla działek nowych o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> - 30%,
  - c) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 400 m<sup>2</sup> - 20%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkalnej i usługowej - dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej - płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
  - c) w istniejącej zabudowie i obiektach o funkcji podstawowej, o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich,
  - d) dla nowej zabudowy powstającej się wzdłuż ulic: Zielonej, Wojska Polskiego i Św. Barbary obowiązek utrzymania kalenicowego układu zabudowy;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arku-

szach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

b) elewacje:

- obowiązek stosowania tynków w gamie kolorów pastelowych lub białych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz różnicowania kolorystyki elewacji przez różne podmioty w obrębie jednego budynku,
- możliwość odtwarzania detali architektonicznych w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,

c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11;

3) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków w przypadku ich rozbudowy lub odtwarzania obowiązuje zachowanie lub odtworzenie bryły budynku i geometrii dachu, przy czym dopuszcza się także nawiązanie formą i skalą zabudowy do budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
- c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
- d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13,
- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
- f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
- h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;

2) obowiązek zachowania istniejącego kolektora deszczowego  $d = 600\text{mm}$  na terenie 3.1MN;

3) obsługa komunikacyjna działki nr ew. 319, znajdującej się na terenie 3.2MN, z drogi gospodarczej znajdującej się na działce nr ew. 322/1;

4) zakaz podpiwniczania nowych budynków na terenie 3.3MN.

**§ 36. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3.4MN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem

mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące - nie więcej niż jeden budynek na działce,

b) miejsca postojowe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);

3) charakter działań:

a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,

b) zachowanie istniejącej wiaty targowiska z możliwością prowadzenia dotychczasowej działalności,

c) realizacja nowej zabudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;

2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 15 m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 500 m<sup>2</sup>,

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;

3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

a) mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 9 m, z możliwością podpiwniczenia,

b) towarzyszącej - 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 5 m, bez możliwości podpiwniczenia;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynną: 30%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

1) forma dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla zabudowy towarzyszącej – płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu równym połaci dachowych od 15° do 30°,

c) w istniejącej zabudowie i obiektach o funkcji podstawowej, o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich,

d) dla nowej zabudowy powstającej się wzdłuż ulicy Św. Barbary, obowiązek utrzymania kalenicowego układu zabudowy;

- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
      - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
    - c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
  - 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;
  - 8) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.
- § 37. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 3.1MS i 3.2MS, plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa śródmiejaska;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.);
  - 3) charakter działań:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - b) realizacja nowej zabudowy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:
- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 9 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 500 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej – 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 12 m, dostosowane wysokością do zabudowy sąsiadującej,
    - b) towarzyszącej - 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 5 m,
    - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
    - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> – 30%,
    - b) dla działek istniejących o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> – 40%;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> – 0,6,
    - b) dla działek istniejących o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> – 0,8;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla działek nowych i istniejących o pow. powyżej 500 m<sup>2</sup> – 50%,
    - b) dla działek istniejących o pow. poniżej 500 m<sup>2</sup> – 40%.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:
- 1) forma dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
    - c) w istniejących obiektach o funkcji podstawowej, o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich,
    - d) dla nowych i odbudowywanych domów powstających wzdłuż ulic: Zielonej, Wojska Polskiego, Kopernika i św. Barbary obowiązek utrzymania i realizacji dachów w układzie kalenicowym;
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
      - zakaz różnicowania kolorystyki elewacji przez różne podmioty w obrębie jednego budynku,

- możliwość odtwarzania detali architektonicznych w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
  - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11;
- 3) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków w przypadku ich rozbudowy lub odtwarzania obowiązuje zachowanie lub odtworzenie bryły budynku i geometrii dachu, przy czym dopuszcza się także nawiązanie formą i skalą zabudowy do budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13,
  - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;
- 2) obowiązek zachowania istniejącego kolektora deszczowego  $d=600$  mm.

**§ 38. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem

3.1U, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla właściciela usług,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;  
- realizacja nowej zabudowy;
- 3) charakter działań:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych podziałów wyzna-

czonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 28 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 1900 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 3) maksymalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
- a) mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 9 m,
  - b) gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości 5 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymagania architektoniczne:

- 1) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
  - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich,
  - d) dla nowych domów obowiązek utrzymania dachów dwuspadowych w układzie kalenicowym;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
  - c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:



- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;
- 2) obowiązek dokonania nowych nasadzeń zieleni wysokiej w miejscach wkomponowanych w projektowane zagospodarowanie i niebędących w kolizji z istniejącym uzbrojeniem.

**§ 39. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem

3.1US, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - a) terenowymi urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi,
  - b) obiektami małej architektury,
  - c) placami zabaw dla dzieci;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) parkingi,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i obiektów z możliwością przebudowy i rozbudowy,
  - b) realizacja nowej zabudowy i obiektów,
  - c) ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu nowej działki - 80 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 16000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydziałanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, razem o maksymalnej wysokości 16 m, z możliwością podpiwniczenia;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń towarzyszących - 3 kondygnacje nadziemne razem o maksymalnej wysokości 16 m, z możliwością podpiwniczenia (nie dotyczy części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i technologii związanych z obsługą i funkcjonowaniem basenu);
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) forma dachów - dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych: od 15° do 45°, płaskie, lub oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
  - c) ogrodzenia frontowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13,
  - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;
- 2) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką.

**§ 40. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem

3.1UH plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu w zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi:
  - a) obiektami małej architektury,
  - b) garażami,
  - c) ciągami pieszymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych,
  - b) parkingi;

3) charakter działań:

- a) zachowanie istniejącego placu targowego,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- c) realizacja nowej zabudowy usługowej z zachowaniem charakteru funkcji istniejącej,
- d) ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna szerokość frontu nowej działki: 30 m,
- 2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad
  - a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
  - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna, bez możliwości podpiwniczenia o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) formy dachów – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, płaskie lub oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
  - c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu prze-

strzennego - § 9,

- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;
- 2) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką;
  - 3) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.2UH, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu w zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi:
  - a) obiektami małej architektury,
  - b) garażami,
  - c) ciągami pieszymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi kultury,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych,
  - c) parkingi;
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącego placu targowego,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
  - c) realizacja nowej zabudowy usługowej z zachowaniem charakteru funkcji istniejącej,
  - d) ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
  - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna, bez moż-

liwości podpiwniczenia o maksymalnej wysokości do 5 m;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące wymogi architektoniczne:

- 1) formy dachów – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, płaskie lub oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, szarości i brązów, z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
  - c) ogrodzenia frontowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
  - g) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19;
- 2) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką;
- 3) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 3.1Rz do 3.2Rz, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze (upraw polowych, łąk, pastwisk) w granicach ciągów ekologicznych, obniżen dolinnych, z zadrze-

wieniami śródpolnymi;

- 2) charakter działań:

- a) zachowanie istniejącej zieleni,
- b) ochrona istniejących obniżen dolinnych,
- c) zachowanie istniejących rowów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala zakaz zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
  - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;
- 2) plan ustala ochronę istniejących rowów poprzez:
  - a) zakaz zasypywania istniejących cieków i rowów,
  - b) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń do wód,
  - c) ograniczenie stosowania nawozów chemicznych i środków ochrony roślin.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.1E, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej (istniejąca trafostacja);
- 2) charakter działań: zachowanie istniejącego obiektu z możliwością przebudowy i nadbudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala zachowanie działki budowlanej, zaistniałej przed uchwaleniem niniejszego planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12;
- 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.1KS, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi) dla obsługi terenów mieszkaniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe,

przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

3) charakter działań: realizacja dróg wewnętrznych i parkingów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 40 m,
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 3000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 80°;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

1) przy urządzeniu parkingu plan ustala obowiązek:

- a) dokonania nowych nasadzeń zieleni wysokiej w miejscach wkomponowanych w projektowane zagospodarowanie i niebędących w kolizji z istniejącym uzbrojeniem,
- b) wykonania podłoża części parkingowych z płyt z otworami umożliwiającymi rozwój traw i infiltrację wody do gruntu;

2) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
- c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
- d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - § 13,
- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
- f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17,
- h) zasad modernizacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych - § 19.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.2KS i 3.3KS, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi) w zieleni urządzonej dla obsługi terenów usługowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty małej architektury,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

3) charakter działań: realizacja dróg wewnętrznych i

parkingów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki urbanistyczne:

1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 40 m,
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 4000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy i zakazy:

1) przy urządzeniu parkingu plan ustala obowiązek:

- a) dokonania nowych nasadzeń zieleni wysokiej w miejscach wkomponowanych w projektowane zagospodarowanie i niebędących w kolizji z istniejącym uzbrojeniem,
- b) wykonania podłoża części parkingowych z płyt z otworami umożliwiającymi rozwój traw i infiltrację wody do gruntu;

2) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 11,
- c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 12,
- d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - § 15,
- e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - § 16,
- f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17.

## Rozdział 6

### Przepisy końcowe

§ 46. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36. ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

1) dla obszaru nr 1:

- a) ustala się w wysokości 20% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MN, MNi, MNu, Um, U oraz 2Uz,
- b) ustala się w wysokości 1% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KPX, KSz oraz 1Uz;
- c) nie ustala się – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL,

KDD, KPJ, KP oraz W, ze względu na istniejące uwarunkowania: występowanie terenów pozostających własnością Gminy Wieluń, bądź utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia części terenów;

- 2) dla obszaru nr 2 - nie ustala się, ze względu na istniejące uwarunkowania: pozostawanie własnością Gminy Wieluń terenów oznaczonych symbolami: O i KDD oraz utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem LS;
- 3) dla obszaru nr 3:
  - a) ustala się w wysokości 20% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MS, U,
  - b) ustala się w wysokości 1% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS;
  - c) nie ustala się – dla terenów oznaczonych na

rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KPJ, US, UH, E, Rz, ze względu na istniejące uwarunkowania: występowanie terenów pozostających własnością Skarbu Państwa lub Gminy Wieluń, bądź utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia części terenów.

**§ 47.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

**§ 48.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wieluniu:  
*Piotr Radowski*

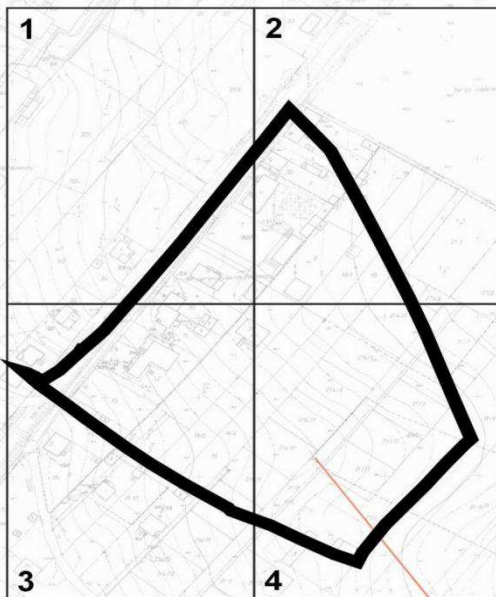
**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 1 (CZĘŚĆ 1)

ARKUSZ 1.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PR OBSZAR NR 1

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XII/122/11  
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2011 ROKU  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń  
SKALA 1 : 1000



SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE

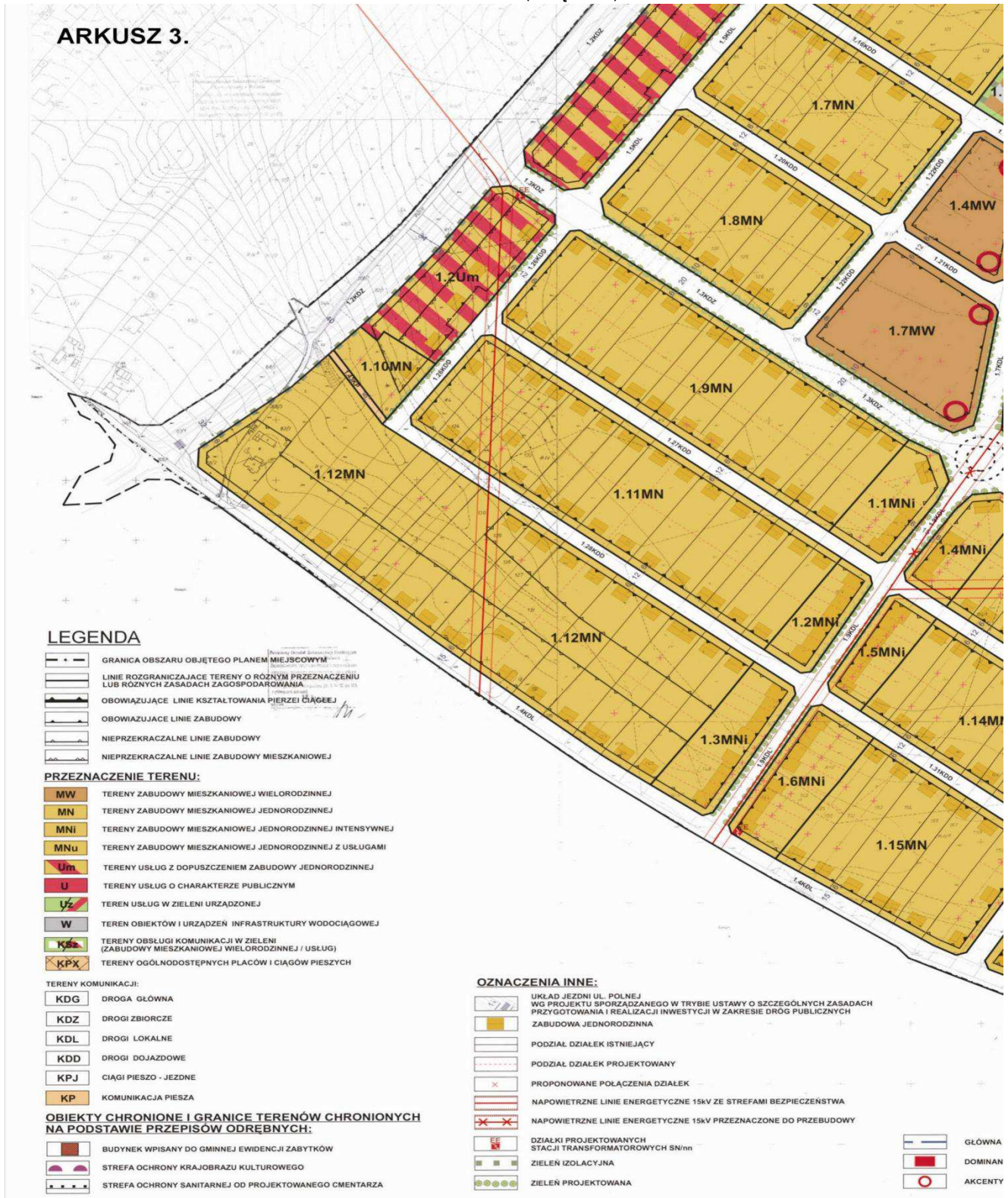




**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 1 (CZĘŚĆ 3)**

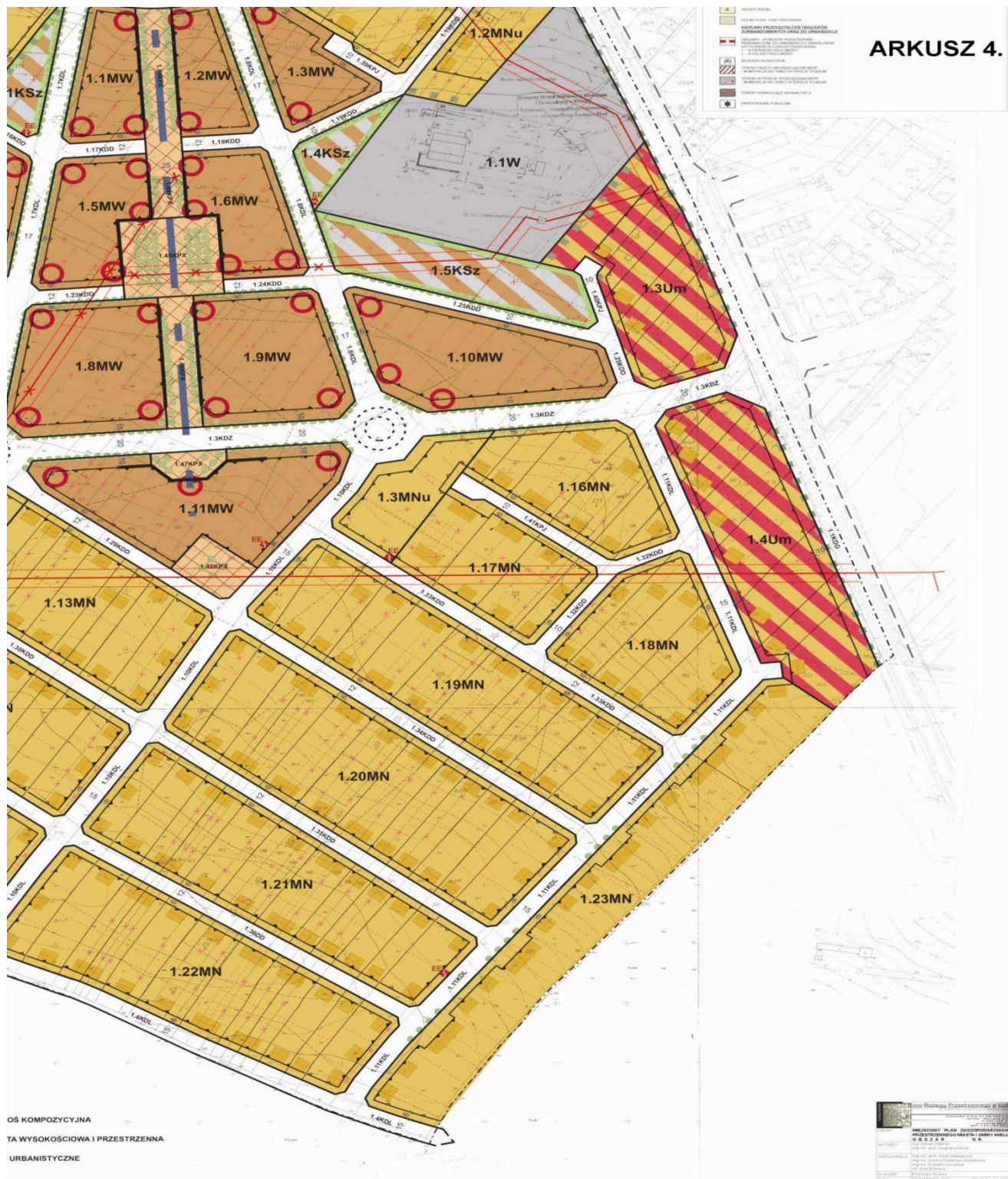
**ARKUSZ 3.**





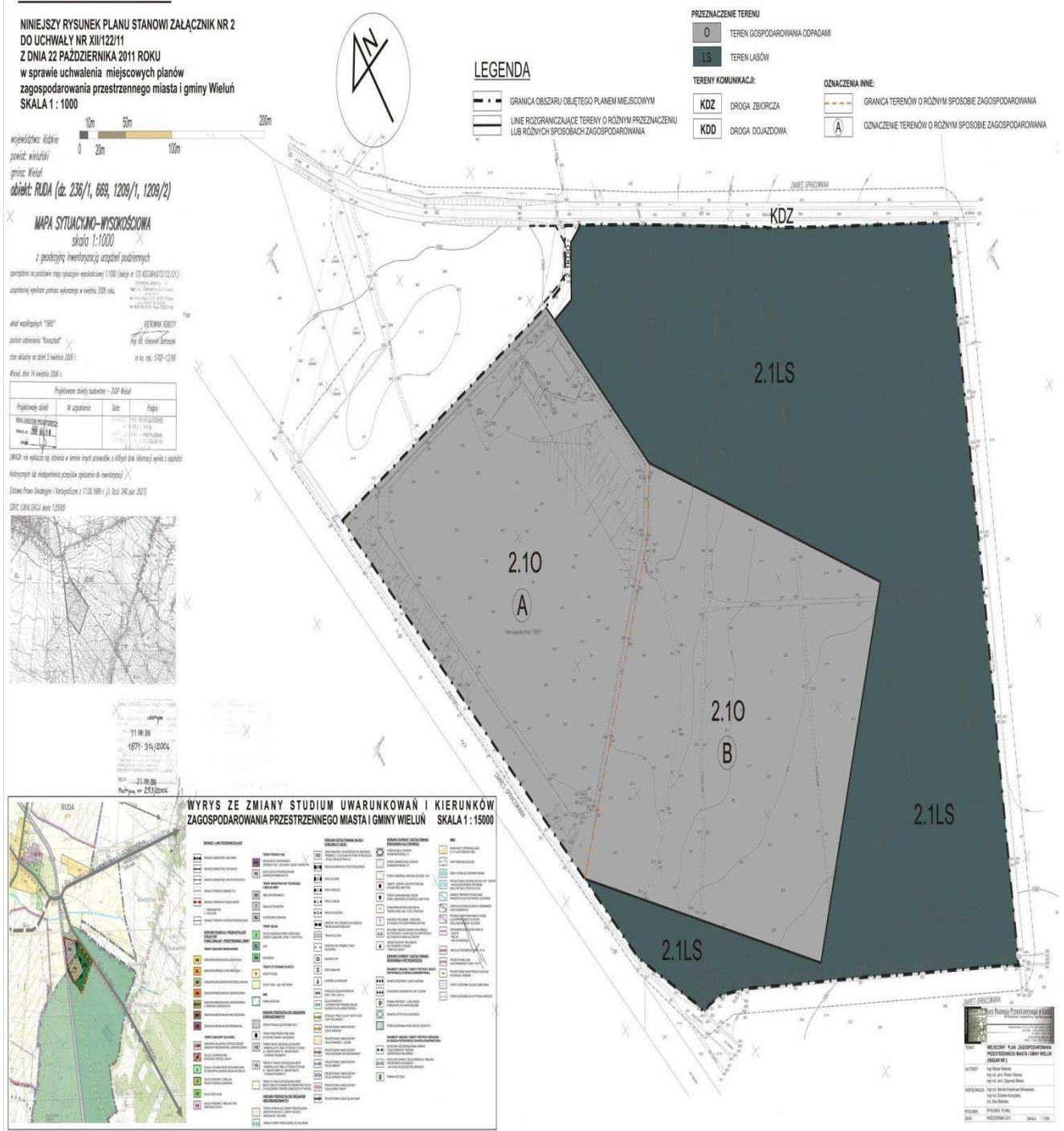
**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 1 (CZĘŚĆ 4)**



**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 2**



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XII/122/11  
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2011 ROKU  
W SPRAWIE UCHWALENIA miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń  
SKALA 1 : 1000

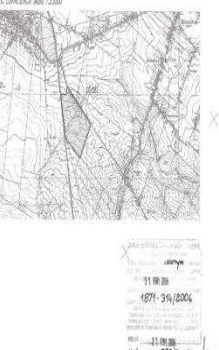
współrzędne: UTM-94  
powierzchnia: Wieluń

gmina: Wieluń  
obiekt: RUDA (dz. 236/1, 669, 1209/1, 1209/2)

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA  
skala 1:1000  
z geodezyjną inwestycją uzasadnioną

opracowanie na podstawie map sytuacyjnych: 1:1000 (Seria: 1:2 433/04/12/12/01/)  
opracowanie projektu: październik 2008 roku  
autorzy: S. B. (1960-12-15), A. W. (1975-07-25)  
autorzy: S. B. (1960-12-15), A. W. (1975-07-25)  
opracowanie: październik 2008 roku  
autorzy: S. B. (1960-12-15), A. W. (1975-07-25)  
opracowanie: październik 2008 roku  
autorzy: S. B. (1960-12-15), A. W. (1975-07-25)

Populacja osiedli ludności - 2007 r.			
Populacja osiedli	W granicach	W zespole	W populacji
2007	2007	2007	2007



11 00 00	1271 - 34/1000
11 00 00	1271 - 34/1000



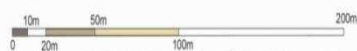
**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 3 (CZĘŚĆ 1)**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ** **ARKUSZ 1**

**OBSZAR NR 3**

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XII/122/11  
Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2011 ROKU  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń  
SKALA 1 : 1000

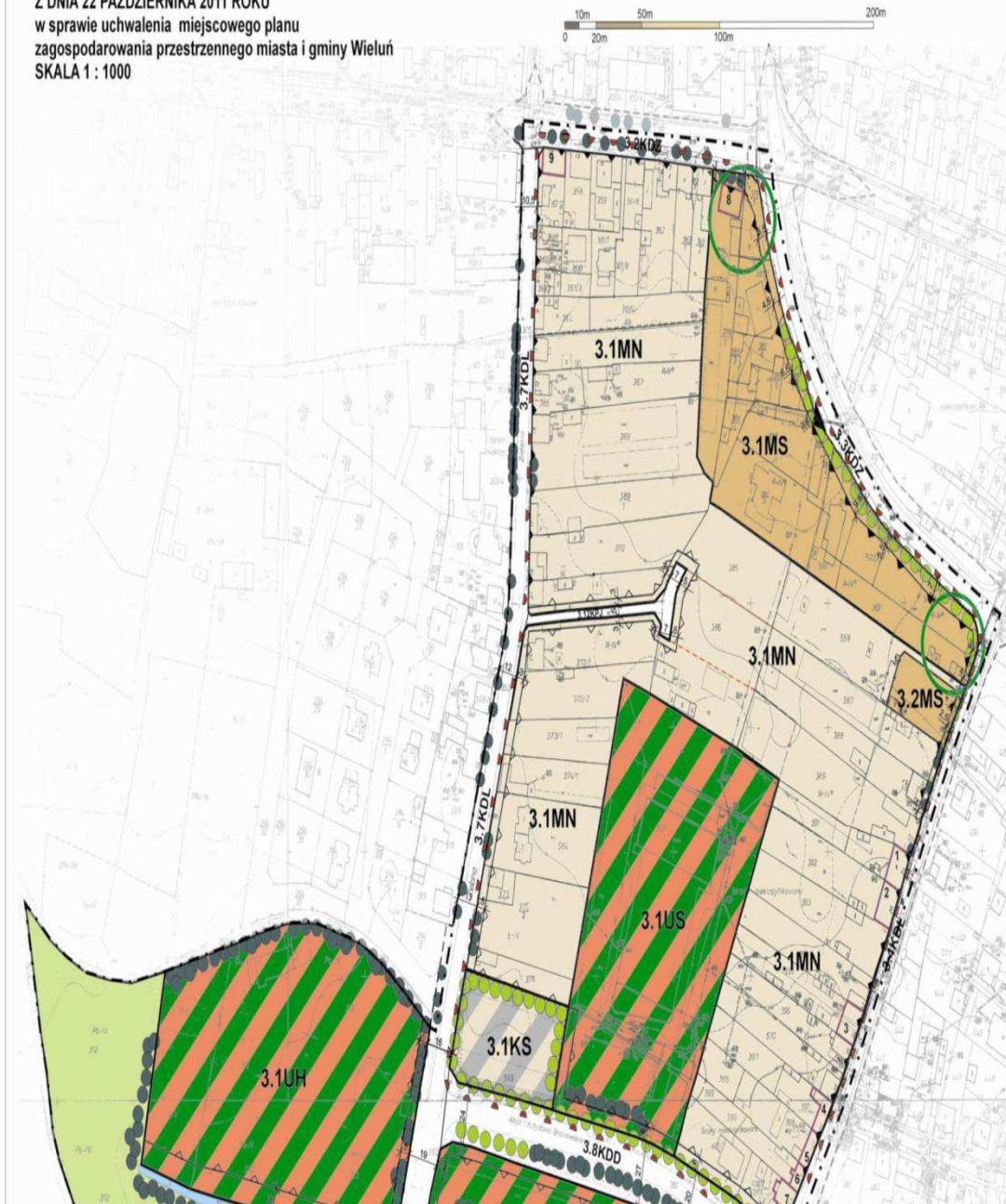


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY  
WIELUŃ SKALA 1:15000



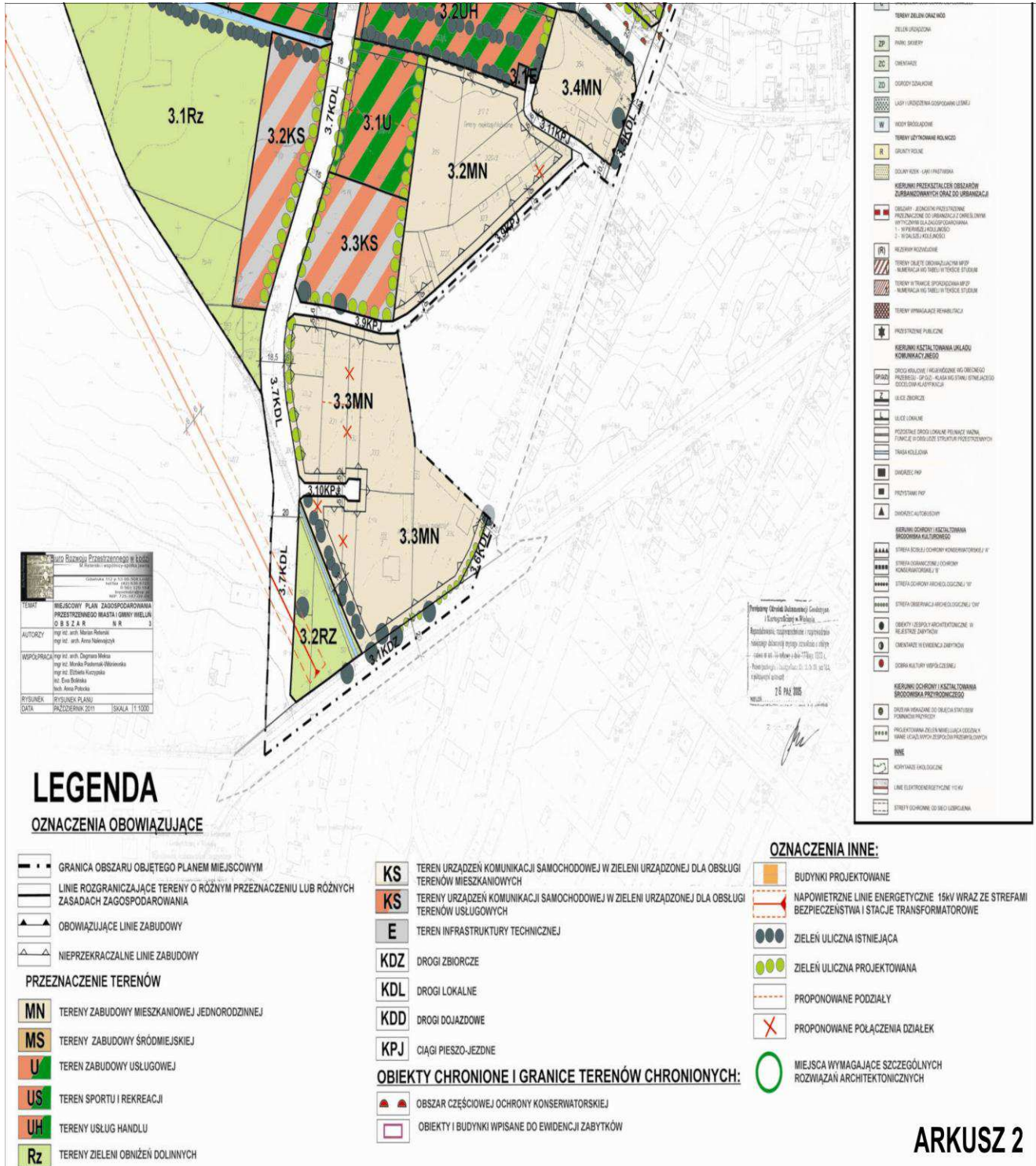
**OZNACZENIA:**

- |  |   |
|--|---|
|  | GRANICE (LINE) ROZGRANICZANIA   |
|  | GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY   |
|  | GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA  |
|  | GRANICE TERENÓW DZIAŁKOWYCH   |
|  | GRANICE TERENÓW O WYSOKIM PRZEKŁĘCZNIEM   |
|  | STRUKTURA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNA MIASTA  |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ   |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA SPOŁECZNA  |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA WIELOKOŚCIOWA  |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA JEDYNOKÓSIOWA  |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA JEDYNOKÓSIOWA I PRZEMIAW OGRANICZONA                               |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA REZYDENCJALNA  |
|  | ZABUDOWA MIEZKANIOWA ZAPLECZKOWA  |
|  | TERENY ZABUDOWY BRULONOWEJ  |
|  | ZABUDOWA WIELKOCYFROWA I FUNKCYJNALNO-PROJEKTYWNA ZABUDOWY MIEZKANIOWEJ, JEDYNOKÓSIOWEJ |
|  | BRULON ST. ZNACZNIKÓW DLA PEŁNEJ SIŁY   |
|  | USŁUGI SPECJALNE  |
|  | USŁUGI ZWYKŁE I OBLUGA TRAS KOLEJOWYCH  |
|  | TERENY PRZEMISŁOWE  |
|  | STRAZNIKI GOSPODARSTWA PRzemysłowego (USŁUGOWA, PAŁATY MAGAZYNOWE)                      |
|  | PRZEMISŁA POBIEŻOWE   |
|  | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I OBLUGA MIASTA                                       |
|  | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I OBLUGA MIASTA                                       |
|  | KS. OBLUGA KOSZAROWA  |
|  | W. URZĘDOWA GOSPODARSTWA WZROKOWE   |
|  | K. URZĘDOWA GOSPODARSTWA SŁYCHOWE   |
|  | G. URZĘDOWA GOSPODARSTWA SŁYCHOWE   |
|  | E. URZĘDOWA GOSPODARSTWA ELEKTROENERGETYCZNE  |



**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ  
- OBSZAR NR 3 (CZĘŚĆ 2)**



**Załącznik nr 4**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ OBEJMUJĄCEGO NASTĘPUJĄCE OBSZARY: OBSZAR NR 1 - TEREN W REJONIE ULIC: CZĘSTOCHOWSKIEJ, POLNEJ I GRANICZNEJ, OBSZAR NR 2 - TEREN W REJONIE SKŁADOWISKA „RUDA”, OBSZAR NR 3 - TEREN W REJONIE ULIC: WOJSKA POLSKIEGO, KOPERNIKA, ŚW. BARBARY I ZIELONEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>UWAGI WNIESIONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (W DNIACH OD 9 MARCA DO 28 KWIEŚNIA 2010 ROKU)</b>										
1.	30.03.2010 r.	Izolda Chabinowska - Giedyk Monika Chabinowska	wnoszą o wykreślenie budynku z rejestru zabytków;	Działka nr 392	3.1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza bądź zwarta).		-		-	Budynek znajdujący się na posesji, której dotyczy wniosek, został zaproponowany do objęcia ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konieczność założenia gminnej ewidencji zabytków wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zdjęcie z niego tej formy ochrony wymagałoby przeprowadzenia nowej procedury, po uprzednim uzyskaniu zgody Konserwatora.. Przeprowadzenie powyższej procedury nie mieści się w zakresie problematyki sporządzania planu miejscowego – uwaga ta, ze względów formalnych, nie może być uwzględniona.
			wnoszą o zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną;				-		-	Nieruchomość znajduje się w centrum miasta, w obszarze objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, na terenie o wykształconej już pierzei. Wymóg utrzymania zabudowy pierzejowej wynika z uzgodnienia planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Plan utrzymuje tę formę zabudowy, ale daje możliwość wprowadzenia nowych obiektów mieszkalnych na zapleczu działki, przy zachowaniu zabudowanego frontu (§13,2a) tekstu planu).

			wnoszą o wprowadzenie drogi wewnętrznej wzdłuż granicy z działką basenu.				-		-	Plan nie wyznacza wnioskowanej drogi, wobec braku zgody wszystkich właścicieli działek, przez które by przechodziła – uwaga pozostaje więc nieuwzględniona. Mieszkańcy mają możliwość zrealizowania drogi wewnętrznej nie wyznaczonej w planie (§19,3g) tekstu planu).
2.	06.04.2010 r.	Zofia, Marek i Wojciech Marczewscy	wnoszą o zniesienie ochrony konserwatorskiej z budynku.	Działki nr 391 i 389	3.1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza bądź zwarta).		-		-	Budynek znajdujący się na posesji, której dotyczy wniosek, został zaproponowany do objęcia ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konieczność założenia gminnej ewidencji zabytków wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zdjęcie z niego tej formy ochrony wymagałoby przeprowadzenia nowej procedury, po uprzednim uzyskaniu zgody Konserwatora.. Należy zwrócić uwagę, że przeprowadzenie powyższej procedury nie mieści się w zakresie problematyki sporządzania planu miejscowego – uwaga ta, ze względów formalnych, nie może być uwzględniona.
			wnoszą o zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną;				-		-	Nieruchomości znajdują się w centrum miasta, w obszarze objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, na terenie o wykształconej już pierzei. Wymóg utrzymania zabudowy pierzejowej wynika z uzgodnienia planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Plan utrzymuje tę formę zabudowy, ale daje możliwość wprowadzenia nowych obiektów mieszkalnych na zaplecze działki, przy zachowaniu zabudowanego frontu (§13,2a) tekstu planu). Uwaga w brzmieniu wnioskodawcy pozostaje nieuwzględniona.
3.	27.04.2010 r.	mieszkańcy i właściciele działek przy ul. Św. Barbary: Monika Chabinowska Izolda Chabinowska – Giedyk Anna Rozmarynowska Zofia Marczevska	wnoszą o zniesienie pierzejowego charakteru zabudowy;	Działki nr 389, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400/2, 570	3.1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza bądź zwarta).		-		-	Budynki znajdujące się na posesjach, których dotyczy wniosek, zostały zaproponowane do objęcia ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konieczność założenia gminnej ewidencji zabytków wynika z przepisów ustawy o

		<p>Kazimiera Wolniewicz Jolanta Lipińska Janina Bieńkowska Wojciech Marczewski Zofia Kucharczyk Barbara Rudzińska Mieczysław Kucharczyk Wanda Sobera Krzysztof Pawłowski Anna Wielgasińska Alina Grzelak Halina Skupińska Paweł Rozmarynowski</p>							<p>ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zdjęcie z nich tej formy ochrony wymagałoby przeprowadzenia nowej procedury, po uprzednim uzyskaniu zgody Konserwatora. Przeprowadzenie powyższej procedury nie mieści się w zakresie problematyki sporządzania planu miejscowego – uwaga ta, ze względów formalnych, nie może być uwzględniona.</p>
			<p>wnoszą o zniesienie strefy ochrony konserwatorskiej;</p>			-		-	<p>Ustanowienie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej wynika z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ze względu na walory kulturowe terenu. Kwestia zniesienia tej strefy była omawiana z Konserwatorem, który podtrzymał konieczność ochrony konserwatorskiej terenu – uwaga pozostaje więc nieuwzględniona. Ustalenia planu dają jednak możliwość rozwoju terenu (§13,2a) tekstu planu).</p>
			<p>wnoszą o wykreślenie z gminnego rejestru zabytków obiektów architektonicznych;</p>			-		-	<p>Budynki znajdujące się na posesjach, których dotyczy wniosek, zostały zaproponowane do objęcia ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konieczność założenia gminnej ewidencji zabytków wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zdjęcie z nich tej formy ochrony wymagałoby przeprowadzenia nowej procedury, po uprzednim uzyskaniu zgody Konserwatora. Przeprowadzenie powyższej procedury nie mieści się w zakresie problematyki sporządzania planu miejscowego – uwaga ta, ze względów formalnych, nie może być uwzględniona.</p>

			wnoszą o zniesienie obowiązku uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych dotyczących modernizacji, przebudowy i rozbiórki budynków frontowych;				-		-	Nieruchomości znajdują się w obszarze objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej ze względu na walory kulturowe terenu. W strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje nadzór konserwatorski, zgodnie z przepisami odrębnymi. Kwestia zniesienia tego obowiązku była omawiana z Konserwatorem, który podtrzymał konieczność uzgadniania ze sobą wymienionych działań inwestycyjnych – uwaga pozostaje więc nieuwzględniona. Niemniej jednak doprecyzowano w planie zasady postępowania na tych terenach (§13.2. oraz §35. tekstu planu).
			wnoszą o zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną;				-		-	Nieruchomości znajdują się w centrum miasta, w obszarze objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, na terenie o wykształconej już pierzei. Wymóg utrzymania zabudowy pierzejowej wynika z uzgodnienia planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Plan utrzymuje tę formę zabudowy, ale daje możliwość wprowadzenia nowych obiektów mieszkalnych na zapleczu działki, przy zachowaniu zabudowanego frontu (§13,2a) tekstu planu). Uwaga w brzmieniu wnioskodawcy pozostaje nieuwzględniona.
			wnoszą o przeznaczenie działki 393 na parking;				-		-	Działka graniczy z nieruchomościami zabudowanymi zabudową mieszkaniową. Wobec przeznaczenia w planie dużych powierzchni się uzasadnione tworzenie dodatkowych miejsc postojowych. Z punktu widzenia miasta bezzasadne byłoby również tworzenie drogi dla działek mających już dojazd. Istnieje możliwość realizacji przez mieszkańców drogi wewnętrznej nie wyznaczonej w planie (§19,3g) tekstu planu). Uwaga w brzmieniu wnioskodawcy pozostaje nieuwzględniona.
			protestują przeciw wprowadzaniu drogi na tyłach działek.				-		-	Uwaga nie dotyczy rozwiązania przyjętego w wykładanym planie.
UWAGI WNIESIONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (W DNIACH OD 12 LIPCA DO 31 SIERPANIA 2011 ROKU)										
1.	29.08.20	Andrzej	wnosi o zmianę	Działka nr	3.1MN -		-		-	Wskaźniki zabu-



	11 r.	Pamuła	maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 50%.	400/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza bądź zwarta).					dowy, określone w projekcie planu, dają możliwość zabudowy działki zarówno budynkiem mieszkalnym, jak i usługowym. Możliwa jest także budowa nowego budynku do już istniejącego. Nieruchomość znajduje się w obszarze o dość wysokim poziomie wód gruntowych i utrudnionym odpływie wód opadowych - w związku z tym nie jest wskazane utwardzanie gruntu i zmniejszanie jego powierzchni biologicznie czynnej - prowadziłoby to do utrudnienia absorpcji wód opadowych.
--	-------	--------	--	-------	--	--	--	--	--	---

**Załącznik nr 5**  
do uchwały nr XII/122/11  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 25 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Wieluniu rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** W skład zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, wchodzi:

- 1) wodociąg;
- 2) kanalizacja sanitarna;
- 3) kanalizacja deszczowa;
- 4) oświetlenie dróg i miejsc publicznych.

**§ 3.** Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy, następuje:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;

- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach, m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji z funduszy krajowych,
  - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - d) innych środków zewnętrznych.