



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 czerwca 2026 r.

Poz. 4168

UCHWAŁA NR XXXIII/425/26 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 14 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), w nawiązaniu do uchwały Nr XXII/291/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice, w dalszej części zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania, w tym intensyfikacji terenów zurbanizowanych w obrębach ewidencyjnych Małyszyn i Urbanice w gminie Wieluń.

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, agresywnie działające w otaczającej przestrzeni;
- 6) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 9) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie uwarunkowań mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 13) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakości emisji;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zamiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokości, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 19) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, określony w §1 ust. 3 pkt 1;
- 20) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci

uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;

- 21) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo-liniowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 22) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 23) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek części powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 24) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 25) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 26) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy przez to rozumieć w sposób określonych w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji w rozumieniu powszechnym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- 8) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;

- 3) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **UT-US-ZP**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem **UK**;
- 5) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem **RNR**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem **WS-ZN**;
- 7) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 8) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych linami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt od 7 do 10 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem:
 - a) wzdłuż istniejących dróg publicznych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zagrodowej (RZM) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się tereny istniejących usług: turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (UT-US-ZP) oraz kultury i rozrywki (UK) – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw rolnictwa (RNR), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN) – w dolinie cieku stanowiącego dopływ rzeki Pysznnej – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się układ dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KDD i KR;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi linami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów otwartych współtworzących system ekologiczny gminy, jej powiązań przyrodniczych,
 - b) wyznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS-ZN wzdłuż cieku stanowiącego dopływ rzeki Pysznnej zapewniające zachowanie ciągłości terenów biologicznie i powiązanie z terenami otwartymi, o których mowa w lit. a,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, RZM, UT-US-ZP, UK;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) zinwentaryzowane strefy ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziałach: 3 i 4.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią stanowisko archeologiczne lub fragment stanowiska archeologicznego oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolami:
 - a) AZP 77-44 nr stanowiska 18 (osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada, późne średniowiecze, ślad osadnictwa, nowożytność) – fragment stanowiska,
 - b) AZP 77-44 nr stanowiska 19 (punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze);
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, oraz dla stanowiska AZP 77-44 nr stanowiska 21 (osada, późne średniowiecze) i stanowiska AZP 77-43 nr stanowiska 63 (osada, XIV-XV w.) położonych poza obszarem objętym planem, ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, w których nakazuje się przeprowadzanie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią teren dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
 - d) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej samej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków gospodarczych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych;

- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3,4;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość, własność komunalna) dla terenu oznaczonego symbolem 1UK odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania.

§ 12. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż określone mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się remonty i przebudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w granicach której obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 4) na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$), dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$), dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

a) istniejące drogi publiczne (KD):

- drogę wojewódzką DW 481 klasy głównej (G) relacji: Wieluń – Widawa – Łask,
- drogę powiatową DP 4531E klasy lokalnej (L) relacji: Małyszyn – granica gminy (wieś Stawek),
- drogi gminne DG 117217E i DG 117202E klasy dojazdowej (D) tworzące sieć uzupełniającą, zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,

b) istniejące drogi wewnętrzne (KR);

- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych: drogi lokalnej (KDL), dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KR), (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi głównej (G) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi działek, dla których zgodnie z planem nie ma możliwości obsługi z dróg o niższej klasie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,
- b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
- c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
- d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) odprowadzanie ścieków w gminnym systemie kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
- b) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

- a) odbiornikiem wód opadowych będzie ciek stanowiący dopływ rzeki Pysznej oraz rzeka Pyszna, urządzenia melioracji wodnych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

- c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozpraszających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

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

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

- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych nieuwjętych w ewidencji wód, melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Ustala się sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się niezagospodarowane fragmenty obszaru w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania nie ustala się.

§ 17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren drogi wojewódzkiej DW 481 oznaczony symbolem 1KDG,
 - b) teren drogi powiatowej DP 4531E oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług oznaczony symbolem 1UK,
 - b) tereny dróg gminnych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza granicami terenów, o których mowa w pkt 1,2 na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW: 10%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-ZP: 15%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RZM: 5%,
- 4) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: 1UK, RNR, WS-ZN, 1KDG, 1KDL, KDD, KR: nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW i 12MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy): 22,0 m,

- c) kąt położenia granic działki (powstałej w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlegała podziałowi;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące tj.: altany, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,35,
 - e) maksymalna intensywności zabudowy: 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5-7,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW oprócz miejsc, o których mowa w pkt 4 lit. h, obowiązuje lokalizacja minimum 5 miejsc do parkowania dla potrzeb zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-ZP tworzącego razem z terenem oznaczonym symbolem 1MNW jedną nieruchomość;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustalaniem zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną,
 - c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m;

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 30°- 40°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°- 40° lub dach płaski;

f) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;

7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM i 7RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu,
- b) teren usług rzemieślniczych;

3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy): 25,0 m, z tolerancją 10%,
- c) kąt położenia granic działki (powstałej w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlegała podziałowi;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

5) warunki zagospodarowania terenu:

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

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,85,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5-7;

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

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
- b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, w tym budynków inwentarskich, szklarni, tuneli ogrodniczych: 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych innych niż wymienione w tiret drugie, garaży, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, usługowych: 20°-45°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: 0°- 40° ;

8) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;

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

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

4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie świetlicy wiejskiej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §10 pkt 5-7;

5) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- c) kąt pochylenia połaci dachowych: 20°- 30°;

6) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MNW tworzącego razem z terenem oznaczonym symbolem 1UT-US-ZP jedną nieruchomość, w liczbie zgodnej z ustaloną w §19 pkt 4 lit. h;
- 5) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 i poprzez sąsiedni teren w ramach jednej nieruchomości,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie cieku stanowiącego dopływ rzeki Pyszej spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) obowiązuje zakaz prac ziemnych niszczących naturalne ukształtowanie terenu – lokalnej doliny,
 - d) w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR i 6RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie gruntów ornych oraz upraw,
 - b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: dojazdy do pól, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

- istniejąca droga wojewódzka DW481,
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,2 m do 19,0 m,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

- istniejąca droga powiatowa DP 4531E,
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,7 m do 14,2 m,
- lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-istniejąca droga gminna DG 117217E -fragment pasa drogowego położony poza obszarem objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,7 m do 10,2 m,
2KDD	-istniejąca droga gminna DG 117202E -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,1 m do 11,6 m,

c) lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR** i **3KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KR	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,4 do 6,8 m,
2KR	-istniejąca droga, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,1 m,

3KR	-istniejąca droga, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
------------	--

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

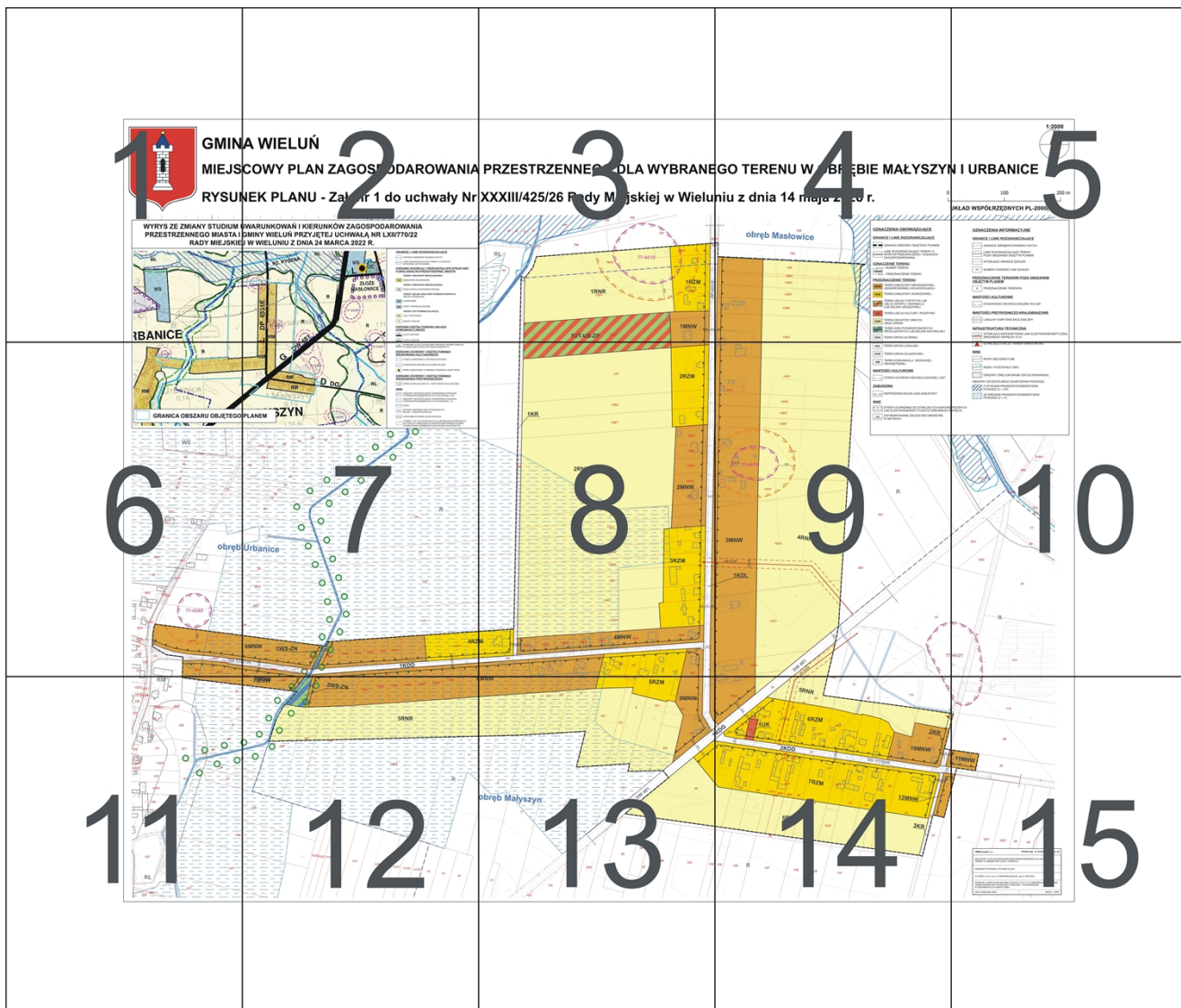
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieluniu

Justyna Godszling-Graczyk

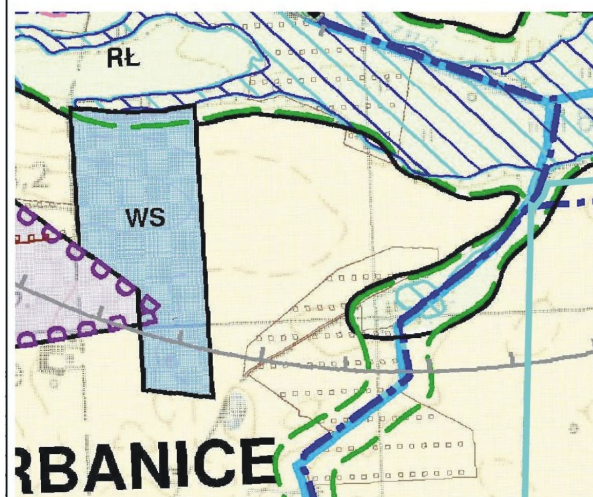
Rysunek planu 1:2000





**GMIN
MIEJS
RYSY**

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM I
PRZESTRZENNEGO MIASTA I
RADY MIEJSKIE**



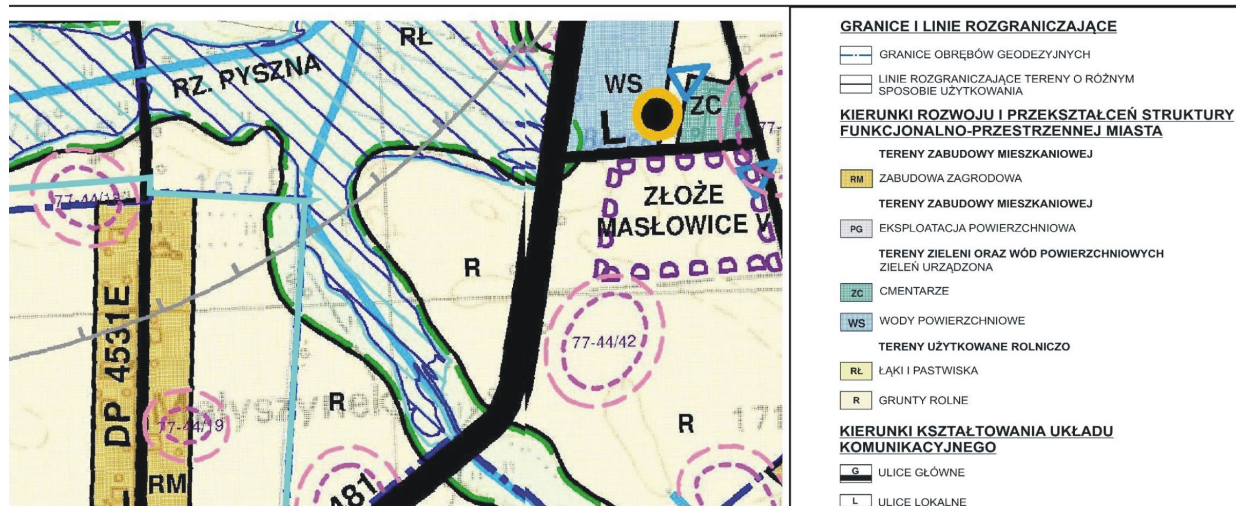
Rysunek planu - fragment nr 1

A WIELUŃ

COWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

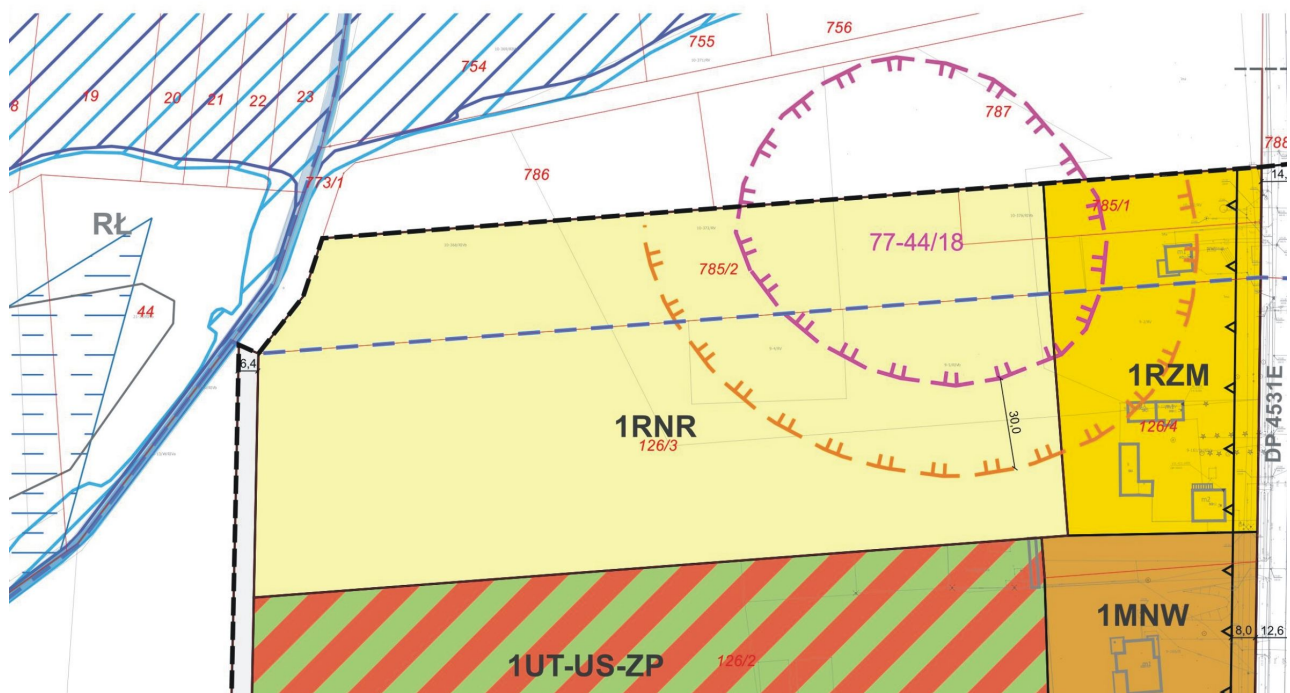
NEK PLANU - Zał. nr 1 do uchwały Nr

**JWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
GMINY WIELUŃ PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXII/770/22
J W WIELUNIU Z DNIA 24 MARCA 2022 R.**



Rysunek planu - fragment nr 2

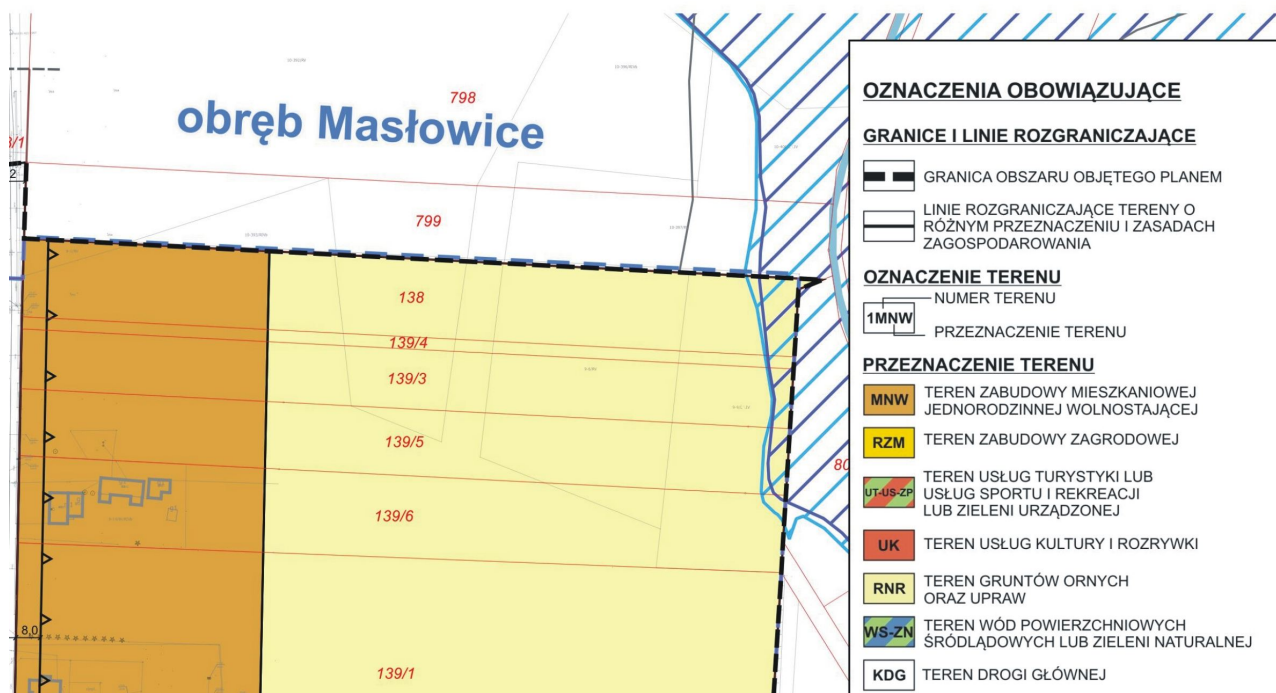
PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANE
XXXIII/425/26 Rady Miejskiej w Wielu



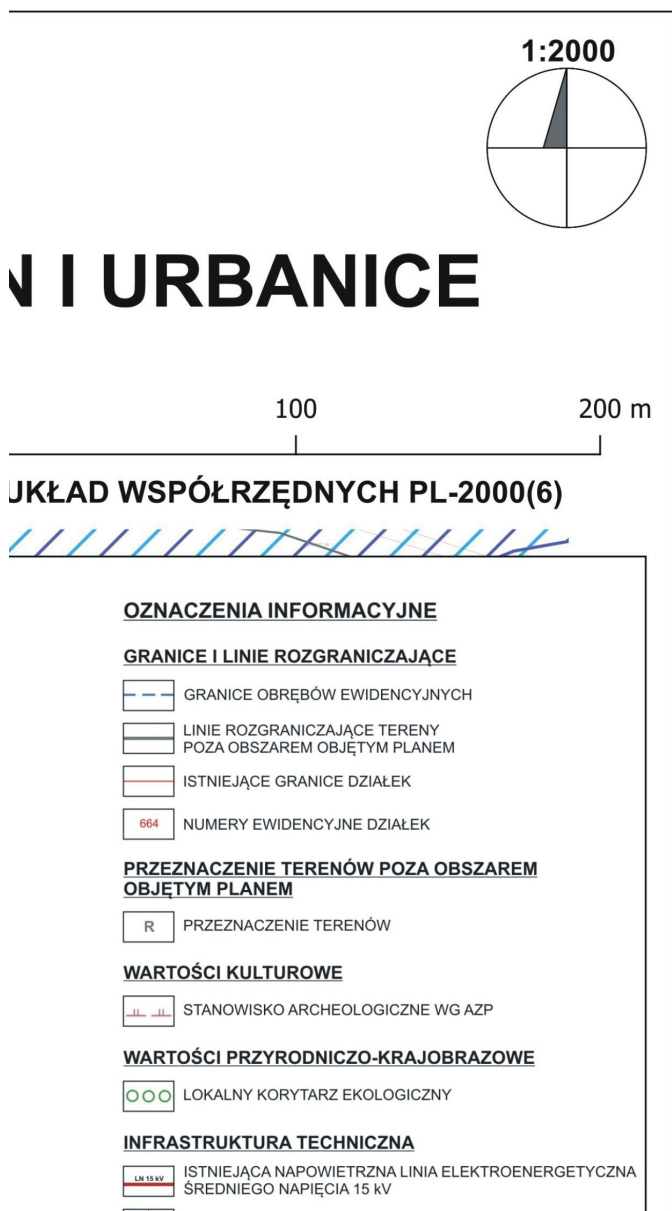
Rysunek planu - fragment nr 3

GO TERENU W OBRĘBIE MAŁYSZYŃ

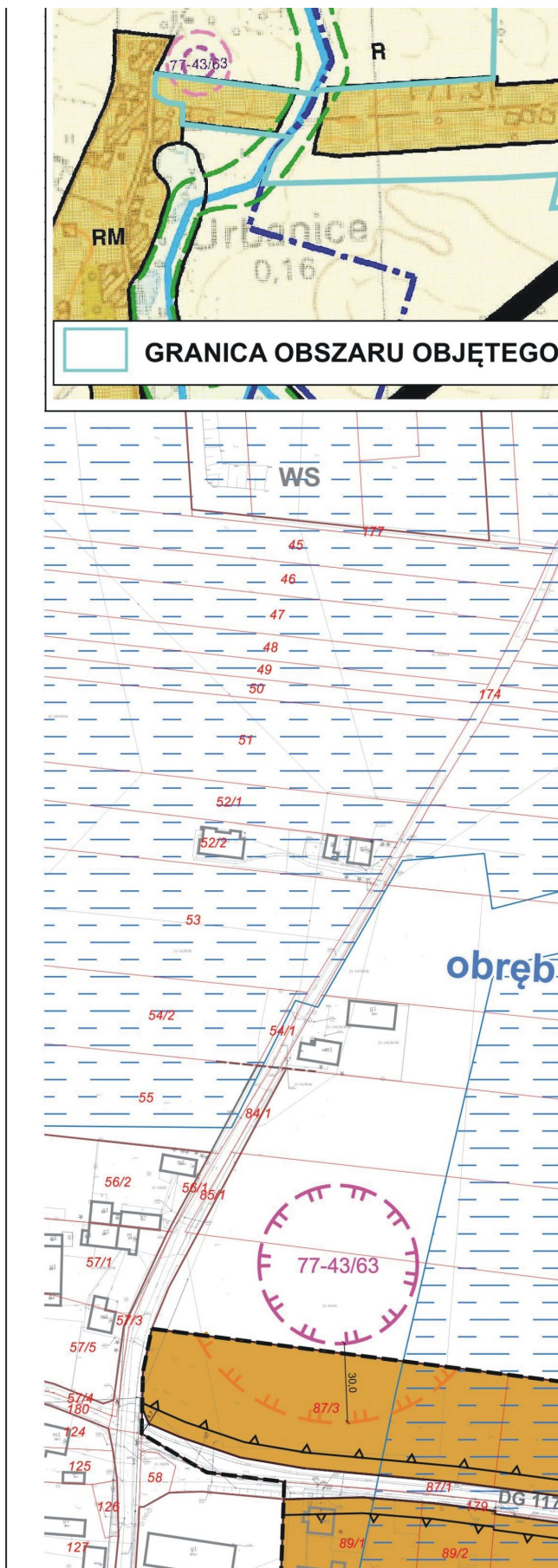
niu z dnia 14 maja 2026 r.



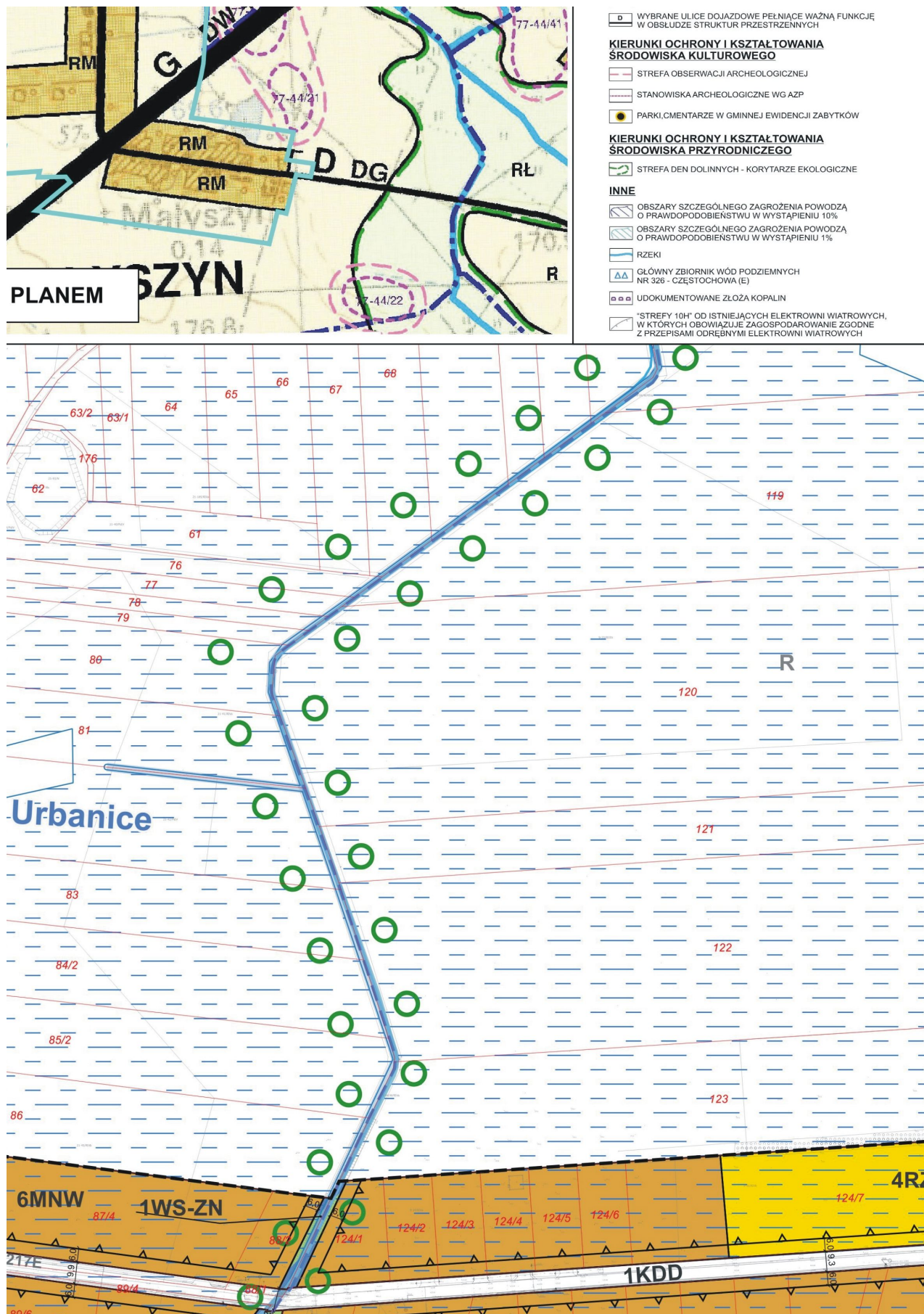
Rysunek planu - fragment nr 4



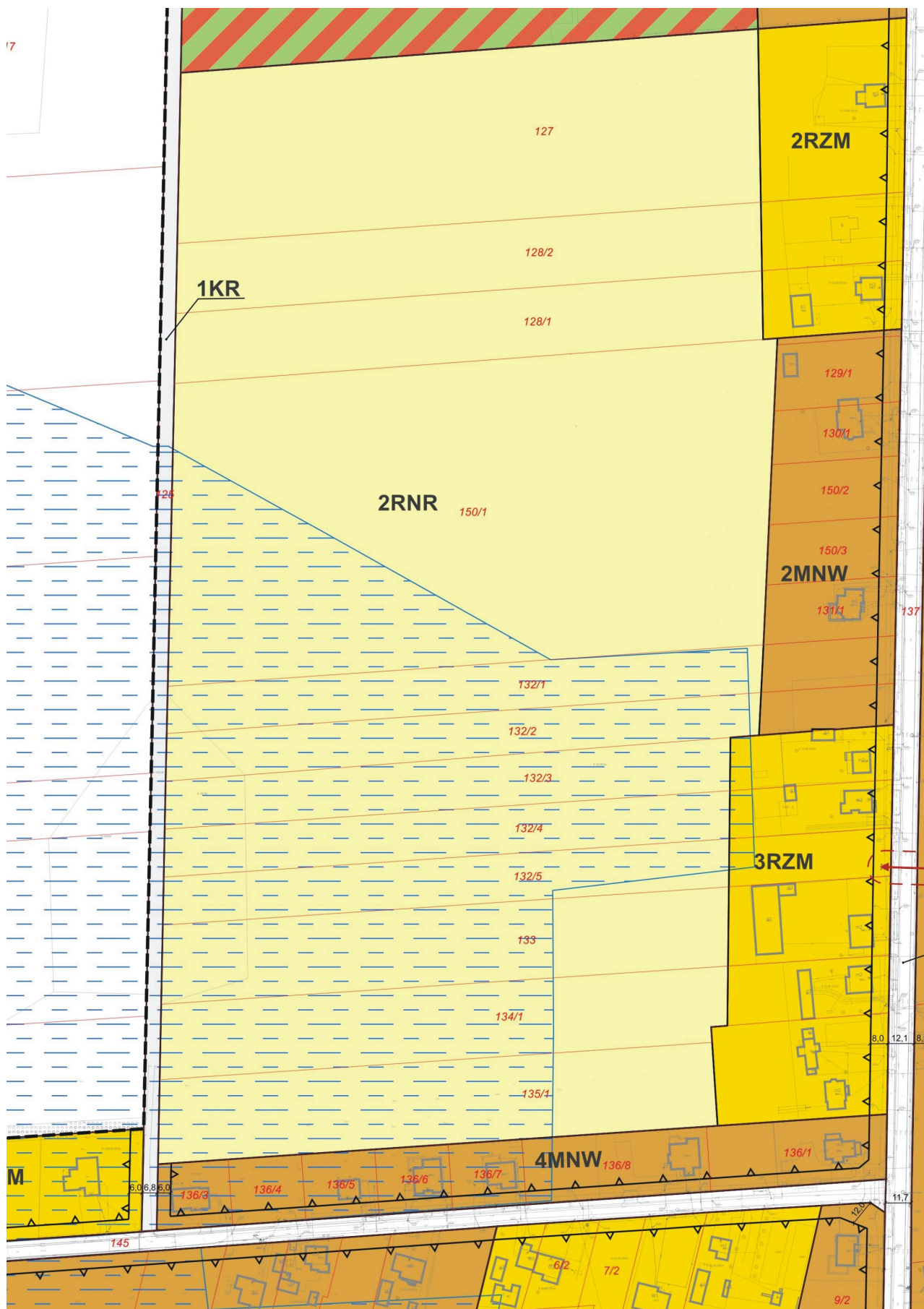
Rysunek planu - fragment nr 5



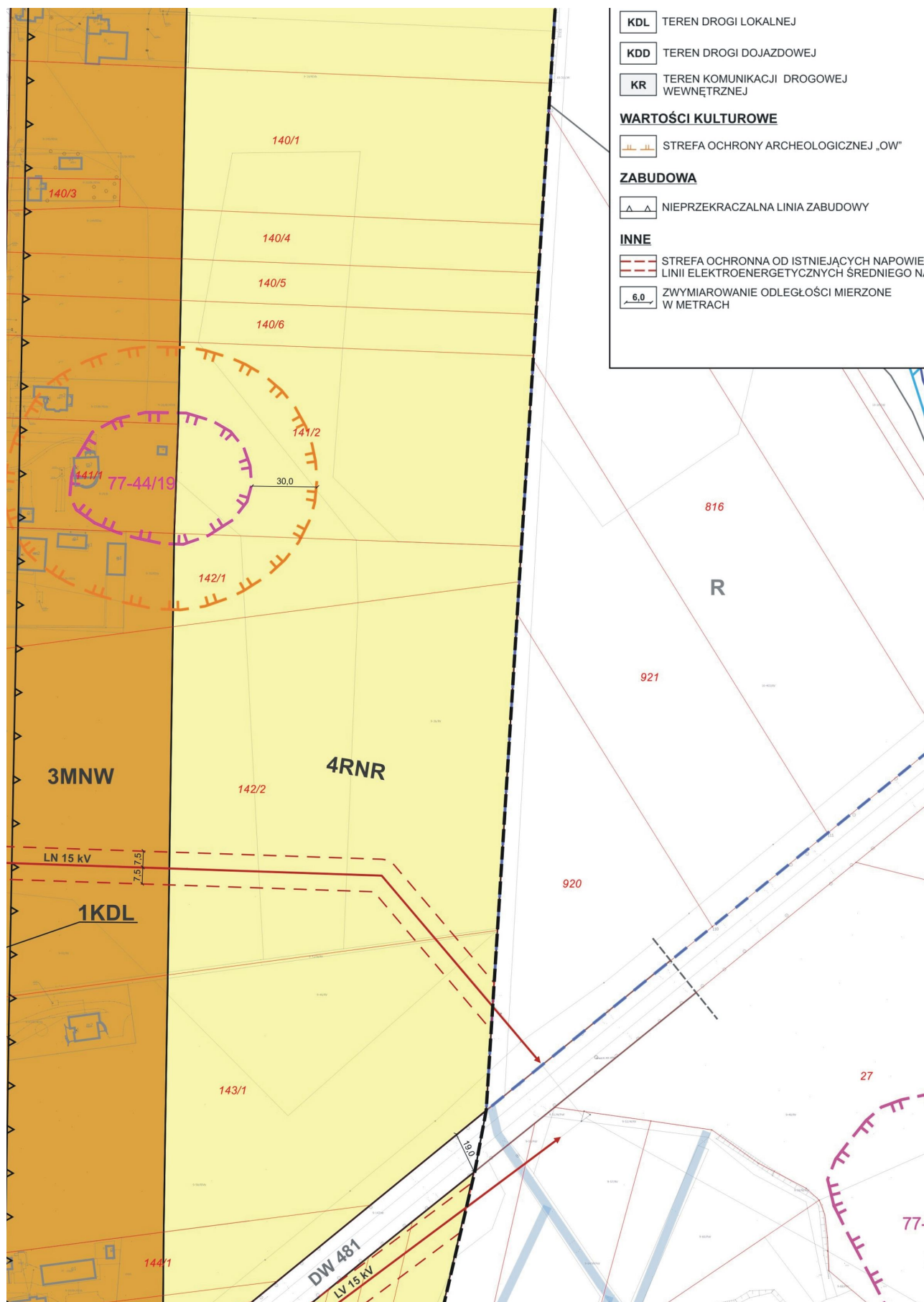
Rysunek planu - fragment nr 6



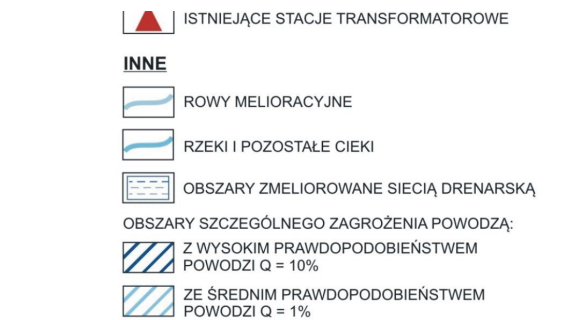
Rysunek planu - fragment nr 7



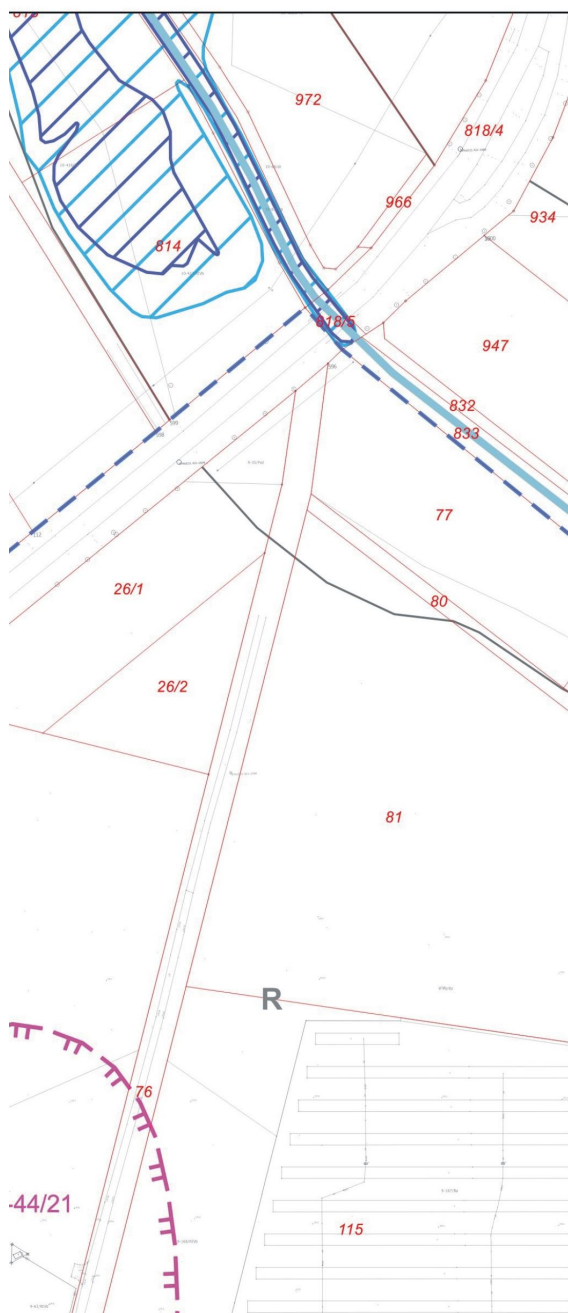
Rysunek planu - fragment nr 8



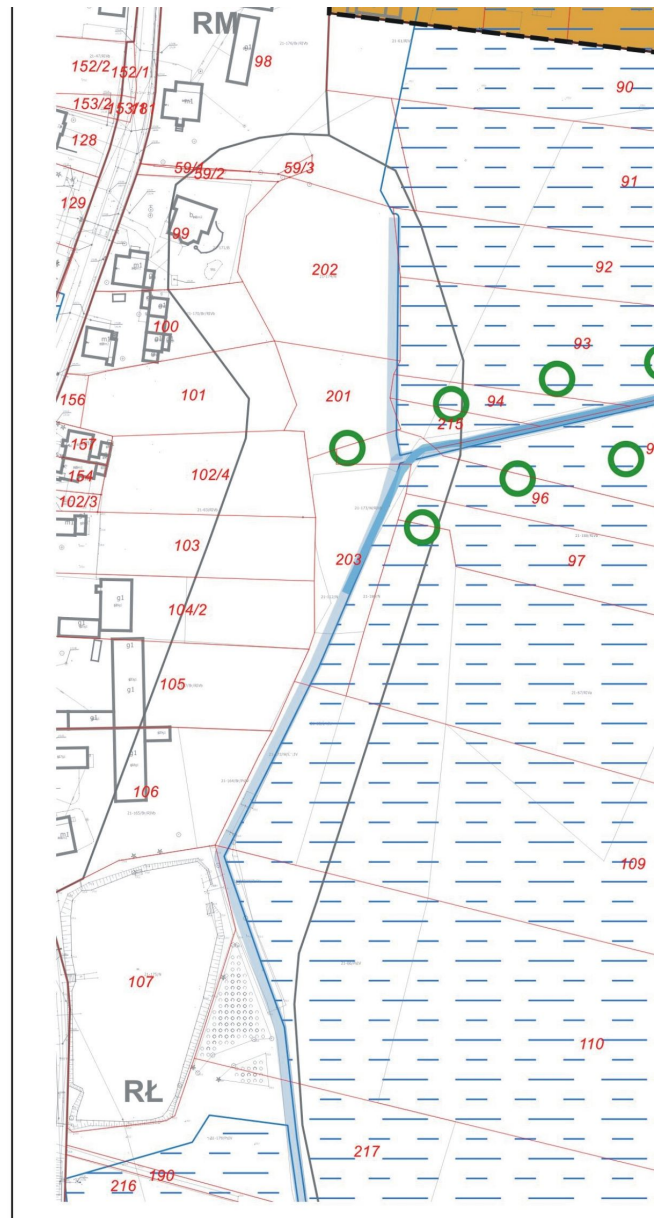
Rysunek planu - fragment nr 9



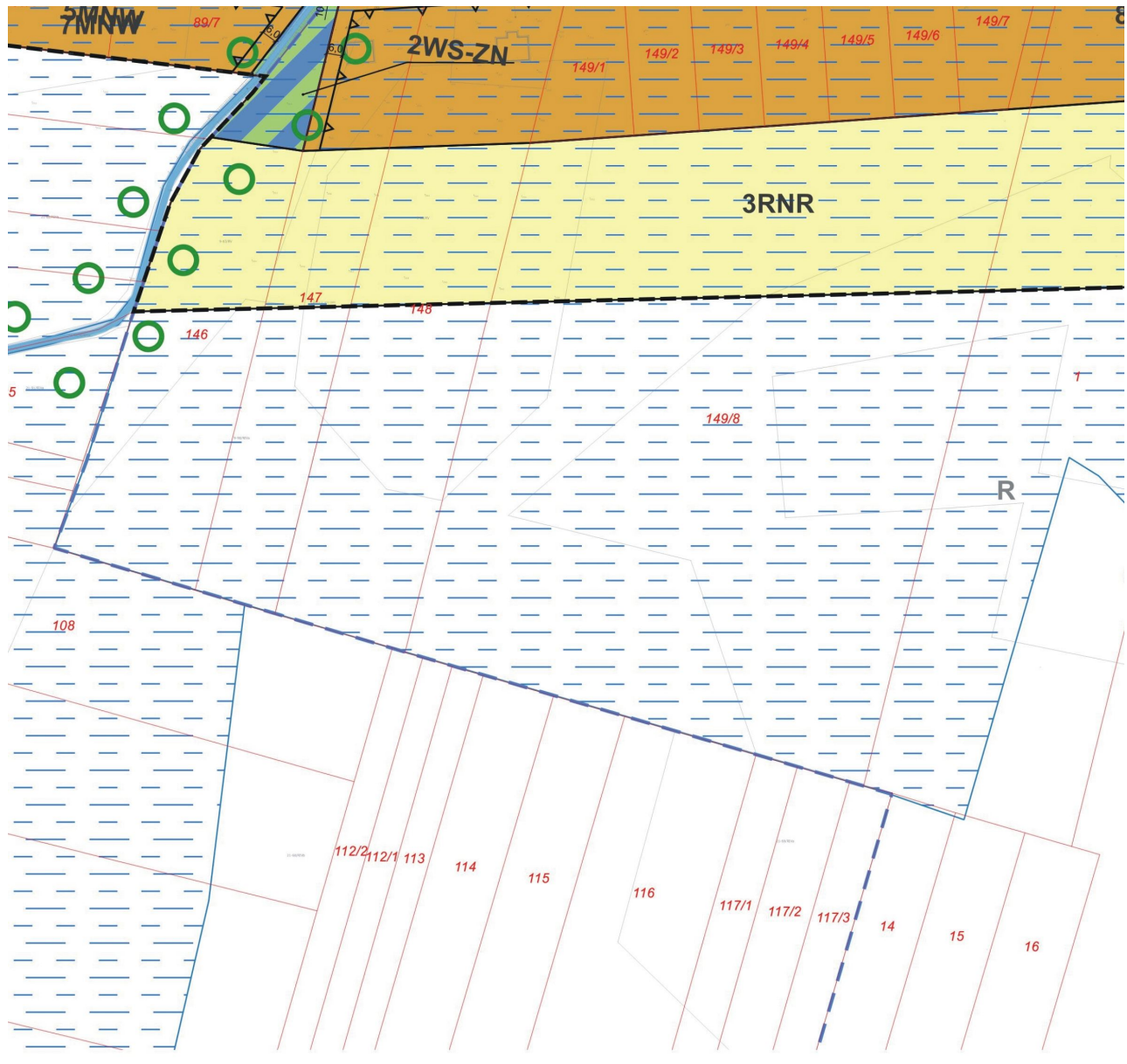
TRZONYCH
APIĘCIA



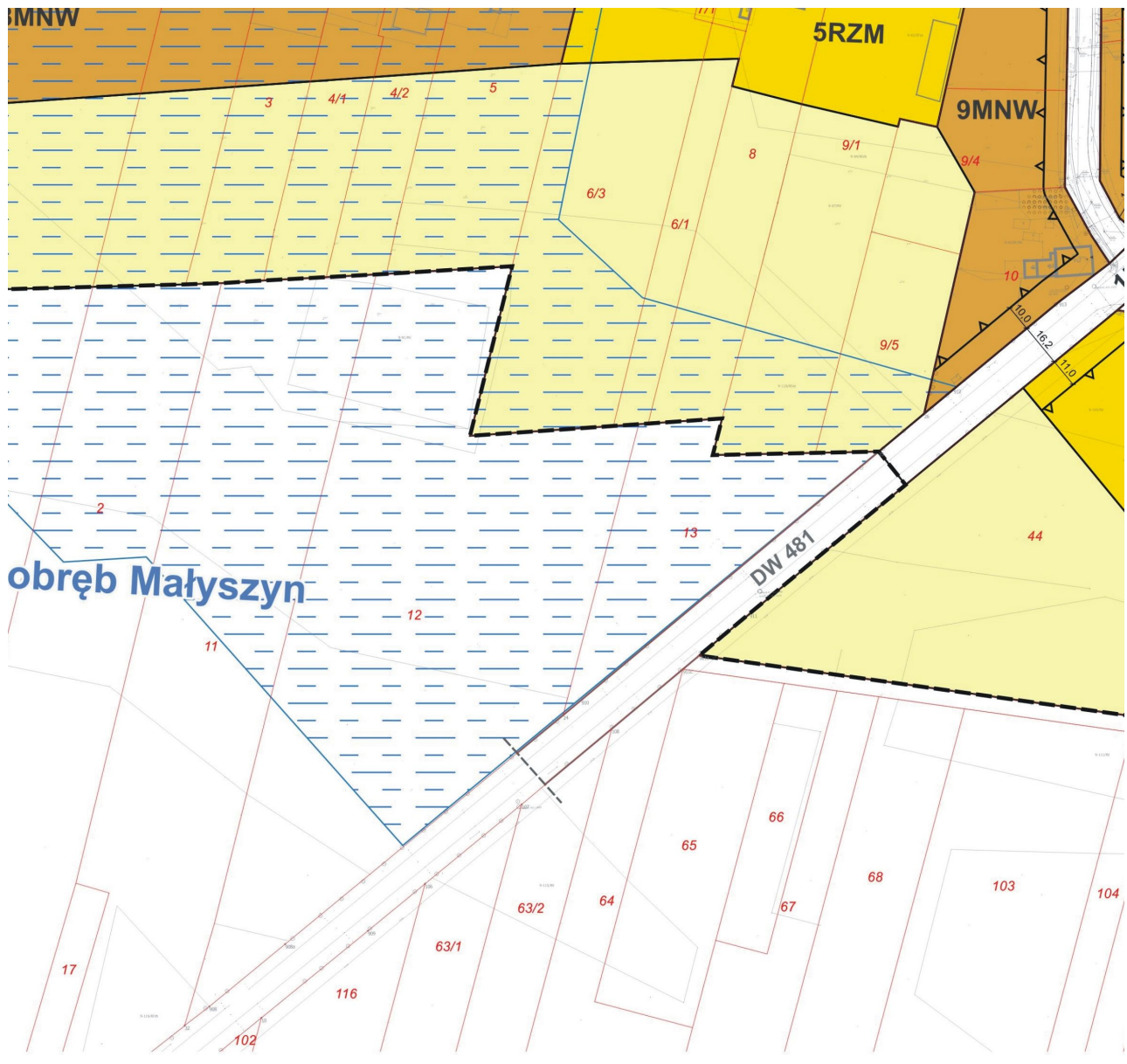
Rysunek planu - fragment nr 10



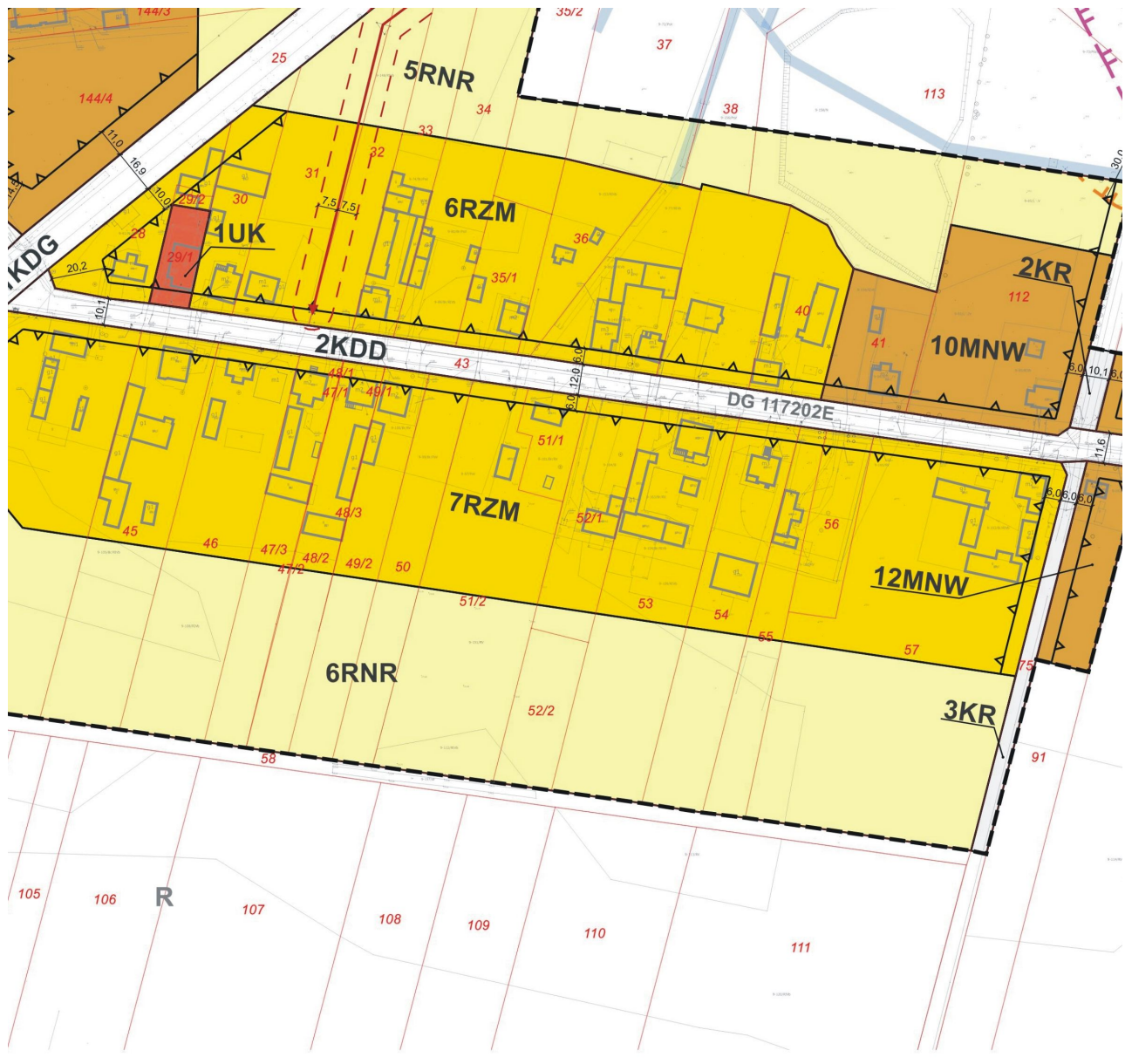
Rysunek planu - fragment nr 11



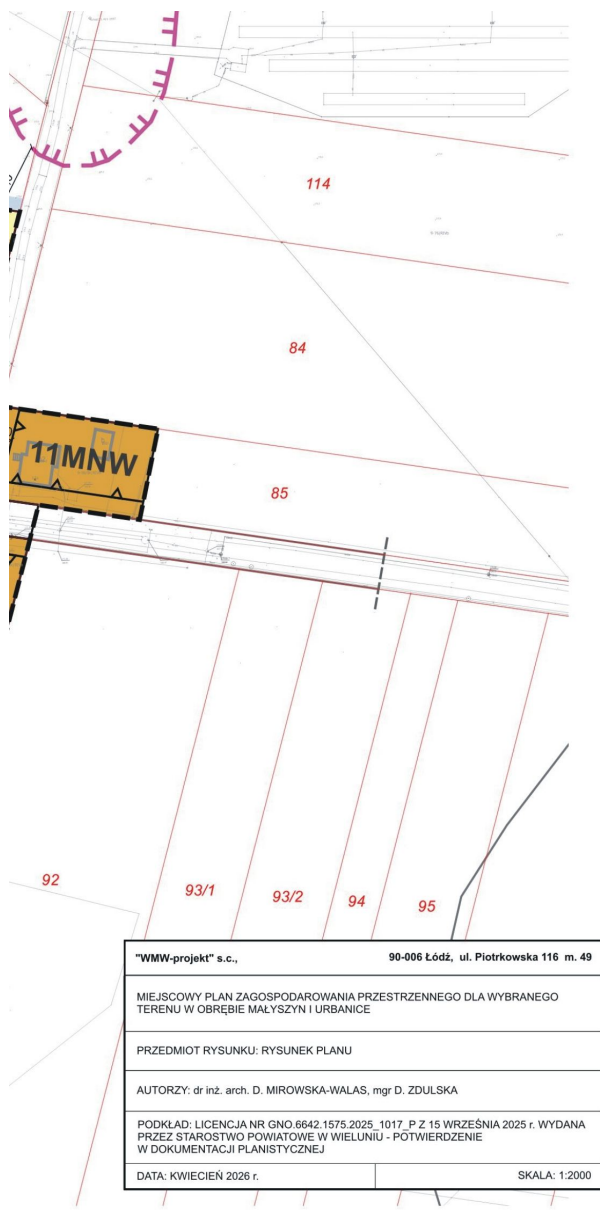
Rysunek planu - fragment nr 12



Rysunek planu - fragment nr 13



Rysunek planu - fragment nr 14



Rysunek planu - fragment nr 15

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU

NUMER TERENU



PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ



TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI



TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ



TEREN DROGI GŁÓWNEJ



TEREN DROGI LOKALNEJ



TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

WARTOŚCI KULTUROWE

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ „OW”

ZABUDOWA

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

INNE

STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZONYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

PRZEZNACZENIE TERENÓW

WARTOŚCI KULTUROWE

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WG AZP

WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

INNE

ROWY MELIORACYJNE



RZEKI I POZOSTAŁE CIEKI



OBSZARY ZMELIOROWANE SIECIĄ DRENARSKĄ

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZĄ:

Z WYSOKIM PRAWDOPODOBIENSTWEM POWODZI Q = 10%



ZE ŚREDNIM PRAWDOPODOBIENSTWEM POWODZI Q = 1%

Legedna do rysunku planu

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/425/26

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 14 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39, 1180).

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, infrastruktury technicznej, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych. Cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów budowlane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa i usługi).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/425/26

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 14 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę