

**UCHWAŁA NR XXV/316/25
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy
ul. Błońskiej w Wieluniu**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/167/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Błońskiej w Wieluniu, 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 przy ul. Błońskiej w Wieluniu, w dalszej części uchwały 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 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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 z uwzględnieniem stanu własności – granic nieruchomości, umożliwiających rozwój miejskiej oczyszczalni ścieków położonej przy ul. Błońskiej.

§ 3. 1. Ilekcioć 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń (paneli) fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne oraz ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku

linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzymsy, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu** – 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);
- 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) **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;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomość, której granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 8 oraz o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfra oznacza numer terenu, a litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 16) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 17) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 18) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.

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 rozumieć w sposób określony 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 teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 225,
- 8) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5.1. W obszarze objętym planem wyróżnia się **teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania** – wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usług lub teren kanalizacji oznaczony symbolem **1U-IK**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 4 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§ 6. Ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §10 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U-IK.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe i nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-IK;
- 8) teren objęty planem nie podlega ochronie pod względem akustycznym według przepisów odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U-IK w Rozdziale 3.

§ 8. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§ 9. Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych ani tereny publicznie dostępne.

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

- 1) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) zgodnie z ustaleniami określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - b) parametry zabudowy;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych w terenie oznaczonym symbolem 1U-IK obowiązuje:
 - a) realizacja minimum 2 miejsc postojowych,
 - b) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania – stan własności (komunalna, pojedyncza nieruchomość) odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Nie ustala się **minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych**.

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

- 1) dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 225 położonego w sąsiedztwie południowej granicy obszaru objętego planem obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 linii elektroenergetycznej zlokalizowanej w obszarze objętym planem, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna.

§ 14. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**: obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie realizowana poprzez drogi gminne: ul. Błońską lub także ul. Fabryczną, położone poza obszarem objętym planem.

§ 15. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji,
 - b) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

- c) odprowadzenie ścieków z oczyszczalni po oczyszczeniu do Kanału Wieluńskiego, a następnie do rzeki Pysnej, zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodno – prawnym;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i/lub przez infiltrację do gruntu, odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz biologicznie czynna powierzchnia gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych, niecek filtracyjnych,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych);
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej 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, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: nakaz gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się następujący 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 i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: w obszarze objętym planem teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi miejska oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem 1U-IK.

§ 18. Nie ustala się **stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: ze względu na rodzaj własności (komunalna) i/lub charakter zagospodarowania, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-IK nie określa się stawki procentowej.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren kanalizacji;
- 2) przeznaczenie wykluczone :
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z działaniem i obsługą istniejącej oczyszczalni ścieków tj. np. technologiczne budowle i urządzenia, zaplecze administracyjno-socjalne, magazyny, wiaty, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, drogi i plac manewrowy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych wraz elementami towarzyszącymi, tj. np: miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, w formie paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §10 pkt 3;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dla budynków obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 12,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 20°,
 - c) dla budowli obowiązuje: maksymalna wysokość – 16,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacji i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. W granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:

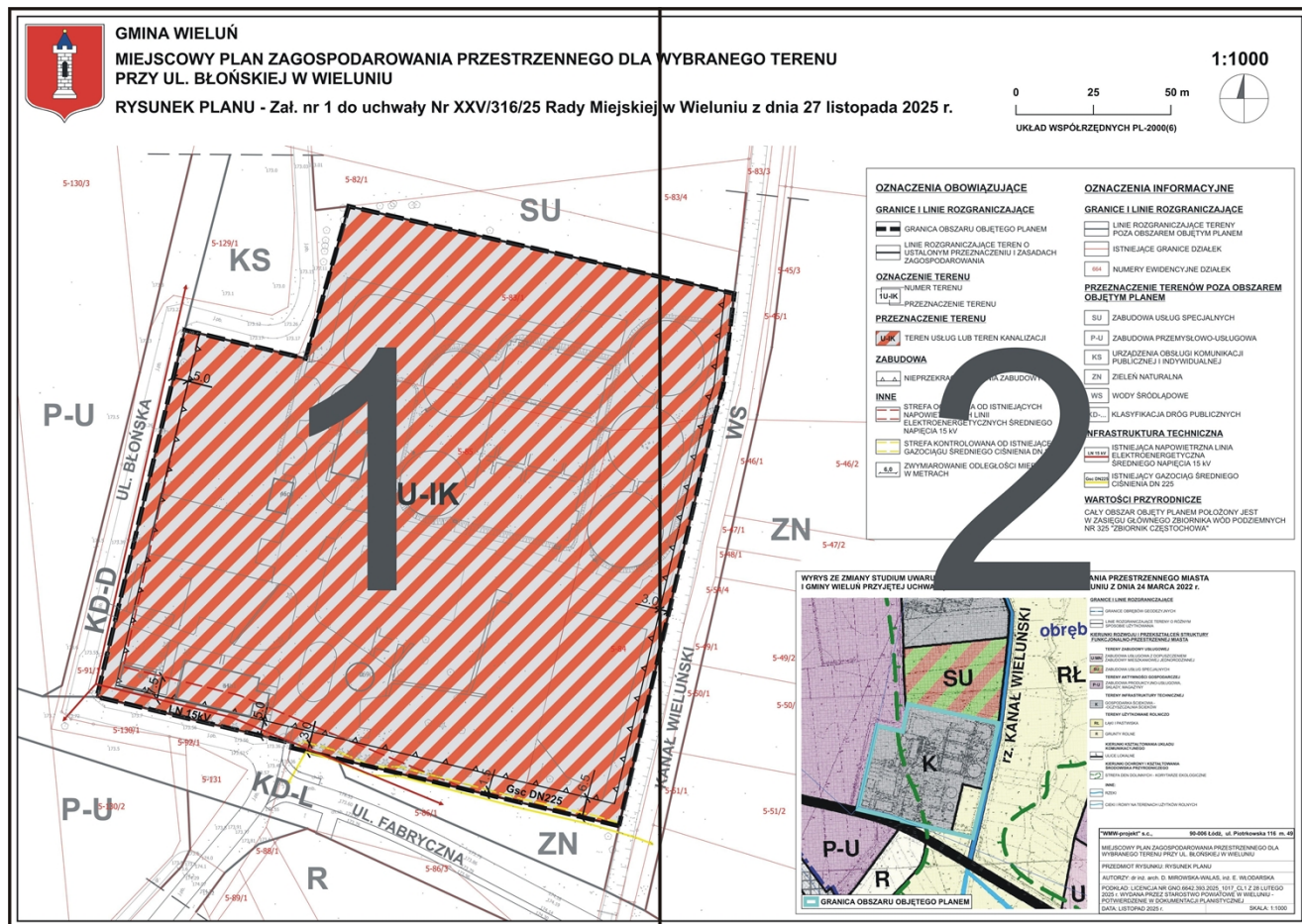
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonej uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr IX/93/11 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/462/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 7 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5225).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/316/25
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 27 listopada 2025 r.

Rysunek planu 1:1000



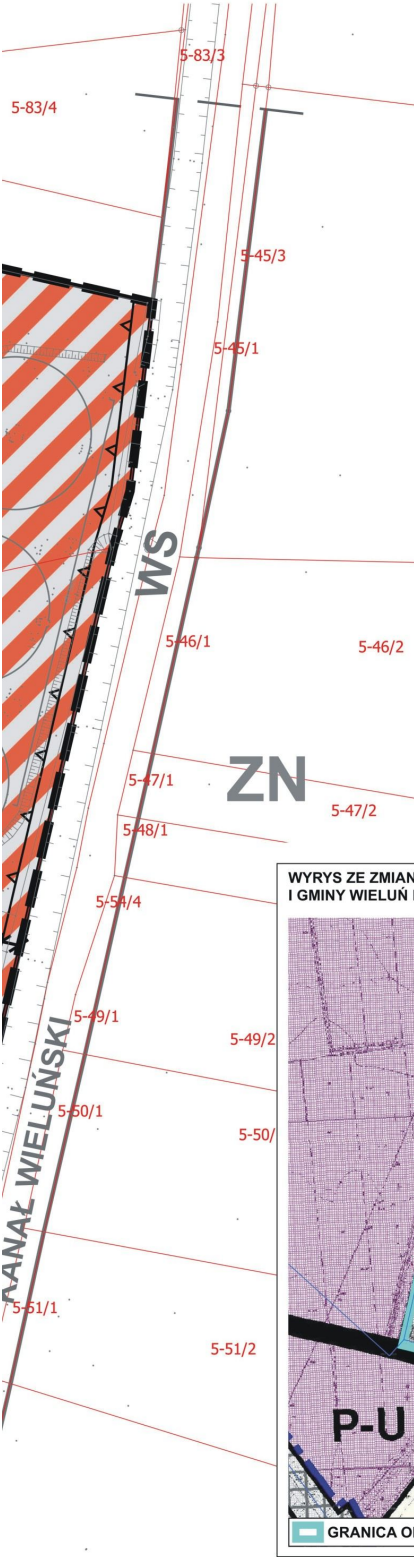
WYBRANEGO TERENU

1:1000

w Wieluniu z dnia 27 listopada 2025 r.

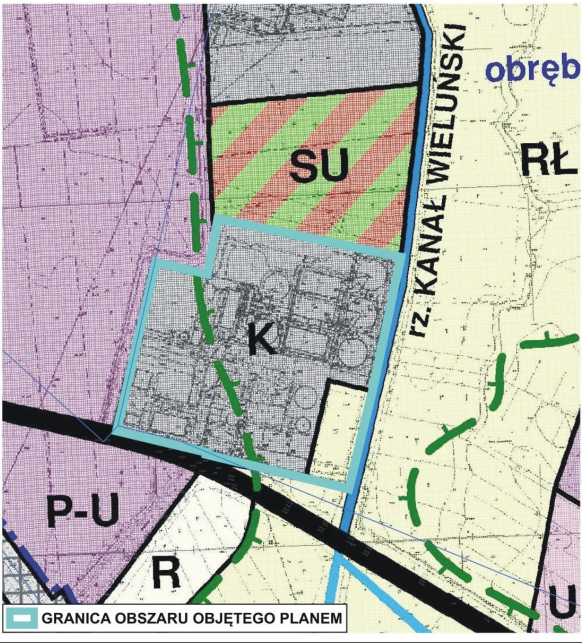


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE	OZNACZENIA INFORMACYJNE
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
OZNACZENIE TERENU	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
NUMER TERENU	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
PRZEZNACZENIE TERENU	ZABUDOWA USŁUG SPECJALNYCH
PRZEZNACZENIE TERENU	ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA
TEREN USŁUG LUB TEREN KANALIZACJI	URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ I INDYWIDUALNEJ
ZABUDOWA	ZIELEŃ NATURALNA
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY	WODY ŚRÓDLĄDOWE
INNE	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH
STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘCIA 15 kV	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
STREFA KONTROLOWANA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 225	ISTNIEJĄCA NAPIĘCIA 15 kV
ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 225
	WARTOŚCI PRZYRODNICZE
	CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 325 "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA"

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXII/770/22 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU Z DNIA 24 MARCA 2022 r.



GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
KIERUNKI ROZWOJU I PRZESZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZABUDOWA USŁUG SPECJALNYCH
TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA, SŁOJÓW, MIASTO
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
GOSPODARSTWA ŚCIEKOWE - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO
ŁĄKI I PASTWISKA
GRUNTY ROLNE
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
ULICE LOKALNE
KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
STREFA DEN DOLNYCH - KORYTARZE EKOLOGICZNE
INNE
RZĘKI
CIEKI I ROWY NA TERENACH UŻYTKÓW ROLNYCH

"WMW-projekt" s.c.,	90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU PRZY UL. BŁONSKIEJ W WIELUNIU	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, inż. E. WŁODARSKA	
PODKŁAD: LICENCJA NR GNO 6642 393 2025. 1017. CL.1 Z 28 LUTEGO 2025 r. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W WIELUNIU - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	
DATA: LISTOPAD 2025 r.	SKALA: 1:1000

Rysunek planu - fragment nr 2

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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity 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).

Niniejszy plan ma na celu określenie zasad zagospodarowania z uwzględnieniem stanu własności – granic nieruchomości, umożliwiających rozwój miejskiej oczyszczalni ścieków położonej przy ul. Błońskiej.

Koszty związane z realizacją ustaleń planu nie będą obciążać budżetu gminy w zakresie zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: komunikacji i uzbrojenia ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, a obszar wyposażony jest w niezbędne sieci (woda, kanalizacja, oświetlenie).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/316/25

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 27 listopada 2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Błońskiej w Wieluniu sporządza się na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego nieruchomość składającą się z trzech działek nr ew. 83/1, 84, 85 położoną w obrębie 5 w Wieluniu przy ul. Błońskiej, na której zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków. Granice obszaru szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XIV/167/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Błońskiej w Wieluniu.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzona uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia), ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagielły, Fabrycznej i Ciepłowniczej zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/462/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 7 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5225).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania z uwzględnieniem stanu własności – granic nieruchomości, umożliwiających rozwój miejskiej oczyszczalni ścieków położonej przy ul. Błońskiej.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie 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., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

W ww. zmianie studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest symbolem K – gospodarka ściekowa - oczyszczalna ścieków i RŁ - łąki i pastwiska. Zapisy zmiany studium dopuszczają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dostosowanie przeznaczenia do granic zainwestowania i użytkowania terenów. Na działce nr ew. 84, częściowo zagospodarowanej jako istniejąca oczyszczalnia ścieków, na pozostałym jej fragmencie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. planuje rozwój działalności, co uwzględnia się w projekcie planu obejmującym całą nieruchomość.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono przeznaczenie: teren usług lub kanalizacji oznaczony symbolem 1U-IK.

Projekt planu uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, określono w §6 - §10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu związanych ze strefą ochronną istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

Teren wyodrębniony w obszarze objętym projektem planu oznaczony symbolem 1U-IK nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ze względu na rodzaj własności (komunalna) i/lub charakter zagospodarowania, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-IK nie określa się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionego terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenie terenu dla rozwoju istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonym wnioskiem przed proceduralnym.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 26 września 2025 r. do 24 października 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu 15 października 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Wieluniu odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

Oceniając wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać, iż ze względu na stan własność i ustalone przeznaczenie koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty

zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.