

Nazwa opracowania:

**PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY WIELUŃ
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 r. uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3,
4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Valentina Zbuczyńska (do grudnia 2025 r.)

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Wiktoria Pisarek

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Piotr Walas

uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, luty 2026 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- **Opis;**
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
 - wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. 1,**
 - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. 2,**
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **zał. 3.**
- **Załączniki graficzne do opisu:**
 - uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Wieluń – **rys. 1,**
 - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2,**
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów – **rys. 3,**
 - obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ):
 - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ – **rys. 4a,**
 - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b,**
 - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks. 25% i z uwzględnieniem miejscowych planów – **rys. 4c,**
 - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks. 25% i z uwzględnieniem miejscowych planów – **rys. 4d;**
 - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie z funkcją mieszkaniową w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5.**

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno – prawne opracowania	6
3. Tryb opracowania	6
4. Materiały wyjściowe.....	6
5. Spis skrótów	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WIELUŃ.....	10
1. Podstawowe informacje o gminie	10
1.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Wieluń	10
1.2 Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	11
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	14
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	23
3.1 Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	23
3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	26
3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	26
3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	26
3.5 Strefy ochronne ujęć wody.....	26
3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	28
3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	28
3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	29
3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	30
3.10 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	30
3.11 Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne	31
3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	31
3.13 Obszary ograniczonego użytkowania	32
3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji.....	33
3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	34
3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	35
3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	35
3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	36
3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	36
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	36
4.1 Infrastruktura społeczna	36
4.2 Infrastruktura transportowa	39
4.3 Infrastruktura techniczna	41
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	44
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska	45
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	48
III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	51

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	51
2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)	60
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	64
3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	64
3.2 OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	73
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	75
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	76
1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia	76
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	76
3. Strefy planistyczne	83
4. Gminne standardy urbanistyczne	86
4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	86
4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	88
4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	93
4.4 Strefa usługowa	98
4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego	101
4.6 Strefa gospodarcza	102
4.7 Strefa produkcji rolniczej	103
4.8 Strefa infrastrukturalna	106
4.9 Strefa zieleni i rekreacji	107
4.10 Strefa cmentarzy.....	109
4.11 Strefa górnictwa	109
4.12 Strefa otwarta	110
4.13 Strefa komunikacyjna	111

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta i gminy Wieluń, sporządzony na podstawie uchwały Nr CII/1230/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Wieluń.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Wieluń, położonej w województwie łódzkim, w powiecie wieluńskim, posiadającej łączną powierzchnię 131,2 km².

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Uwzględniono również rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych dotyczących zabudowy mieszkaniowej, wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w pierwszej kolejności uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Uwzględniono również zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne, w tym wymienione powyżej, ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika to z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego zawiera prezentację uwarunkowań i wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę Wieluń zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego gminy Wieluń.

Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami z wnioskami i uwagami złożonymi do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Plan ogólny miasta i gminy Wieluń sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr CII/1230/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Wieluń.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy gminą Wieluń i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego miasta i gminy Wieluń.

3. Tryb opracowania

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13 i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równoległe do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940, 1535), w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

Strategie, programy, opracowania planistyczne i specjalistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi zatwierdzony Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Strategia rozwoju ponadlokalnego regionu ziemi wieluńskiej na lata 2023-2030 zatwierdzona Uchwałą Nr VIII/65/24 Rady Powiatu w Wieluniu z dnia 18 października 2024 r.,
- Strategia rozwoju gminy Wieluń na lata 2024 -2030 zatwierdzona Uchwałą Nr IV/60/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 11 lipca 2024 r.,
- Uchwała Nr X/117/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wieluń,
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Wieluń na lata 2023-2026, zatwierdzony Uchwałą Nr LXXXIX/1074/23 z dnia 25 maja 2023 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków Miasta i Gminy Wieluń przyjęta Zarządzeniem Nr 69/23 Burmistrza Wielunia z dnia 4 kwietnia 2023 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta i gminy Wieluń – aktualizacja, 2025 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzona Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Wieluń;

Materiały kartograficzne:

- mapa ewidencji gruntów i budynków gminy Wieluń w postaci wektorowej – pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Wieluniu z 3 kwietnia 2024,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K – <https://www.geoportal.gov.pl/>
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000;

Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Prognoza ludności na lata 2023-2060 – <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,
- Otwarte dane – <https://dane.gov.pl/pl>,

- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>,
- zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Geoportal Powiatu Wieluńskiego <http://wielun.geoportal2.pl/>,
- System Informacji Przestrzennej miasta i gminy Wieluń – <https://sip-info.gison.pl/wielun/>,
- powiatowy portal drogowy – <https://powiatwielun.lp-portal.pl/>,
- dane pozyskane z Urzędu Miejskiego w Wieluniu,
- wnioski instytucji i osób fizycznych i prawnych,
- wytyczne Zleceniodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).
Rozporządzenie z 2023 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).
Rozporządzenie z 2024 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.
studium uikzp	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana).
zmiana studium miasta i gminy Wieluń	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzona Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.
miejscowy plan	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana).
gmina Wieluń	Gmina w granicach administracyjnych obejmująca miasto Wieluń i część wiejską.

miasto	Część miejska gminy Wieluń.
gmina	Część wiejska gminy Wieluń.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WIELUŃ

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Wieluń

Miasto i gmina Wieluń tworzą gminę miejsko-wiejską, należącą do powiatu wieluńskiego w województwie łódzkim. Gmina znajduje się w południowo-zachodniej części województwa łódzkiego, graniczą z nią gminy: Biała, Czarnożyły, Ostrówek, Osjaków, Wierzchlas, Pątnów, Mokrsko i Skomlin. Centralnym ośrodkiem gminy Wieluń jest miasto Wieluń, które pełni funkcję ponadlokalnego ośrodka rozwoju o znaczącej regionalnej roli gospodarczej.

Powierzchnia gminy Wieluń w granicach administracyjnych wynosi prawie 13 200 ha, w tym miasto zajmuje 1 690 ha. Liczba ludności w gminie Wieluń wynosi 29 375 osób, w tym w mieście – 20 282 osób.¹

W skład gminy Wieluń wchodzi 18 obrębów na terenie miasta oraz 20 obrębów na obszarze wiejskim: Biegniądzice, Borowiec, Dąbrowa, Gaszyn, Jodłowiec, Kadłub, Kurów, Małyszyn, Masłowice, Nowy Świat, Olewin, Piaski, Ruda, Rychłowice, Sieniec, Srebrnica, Starzenice, Turów, Urbanice i Widoradz.

Wieluń jest ośrodkiem przemysłowym, w którym dominują zakłady branży maszynowej i rolno-spożywczej. Miasto wyposażone jest w znaczną ilość usług o charakterze ponadpodstawowym obsługujących sąsiednie gminy.

Podstawową funkcją gminy Wieluń jest rolnictwo, uzupełnia je przemysł rolno-spożywczy i usługi.

W strukturze użytkowania przeważają użytki rolne stanowiące ok. 70% powierzchni gminy Wieluń. Występują duże kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych.

Obszar gminy Wieluń charakteryzują korzystne warunki agroklimatyczne oraz w jej części potencjalne warunki do pełnienia funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Miasto i gmina należą do wieluńskiej krainy historycznej. Miasto ze względu na nasycenie obiektami zabytkowymi stanowi teren atrakcyjności turystycznej I stopnia, zaś gmina to obszar II stopnia tej kategorii. Występują cenne elementy dziedzictwa kulturowego o znaczeniu krajowym, ponadregionalnym i regionalnym a także lokalnym. Układ urbanistyczny miasta objęty jest ochroną konserwatorską. Przez miasto i wschodnią część gminy przebiega turystyczny „Szlak Jury Wieluńskiej” będący fragmentem „Szlaku Orlich Gniazd”.

Na obszarze gminy występują pomniki przyrody, parki dworskie i leśny rezerwat „Lasek Kurowski”. Występują udokumentowane zasoby surowcowe (jurajskie wapienie i margle). Południowo-wschodnia część gminy (Obszar Nadwarciański) znajduje się w otulinie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego.

Części miasta centralna i południowo-wschodnia, jak również środkowa, wschodnia i południowo-wschodnia części gminy znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa (W) i nr 326 – Częstochowa (E).

¹ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 30 czerwca 2024 r.

Powiązania komunikacyjne zapewniają: pośrednio droga ekspresowa S8 relacji Wrocław – Warszawa, stanowiąca część trasy E67 łączącej Europę Środkową z Finlandią, oraz bezpośrednio: drogi krajowe nr 74, 43, 45, drogi wojewódzkie nr 481, 486, drogi powiatowe i gminne oraz linia kolejowa relacji Wrocław - Herby.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną charakteryzuje:

- uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa w Wieluniu; około 84,5% mieszkańców korzysta z kanalizacji, a 98,1% z wodociągu miejskiego²,
- funkcjonująca w mieście Miejska Oczyszczalnia Ścieków przy ul. Błońskiej, posiadająca rezerwę w przepustowości, która może być wykorzystana dla przyjęcia ścieków z nieskanalizowanych terenów miasta i gminy,
- zasilanie 110 kV miasta z trzech niezależnych kierunków, w mieście znajduje się GPZ,
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Biadacz - Wieluń,
- istniejąca i rozbudowywana sieć gazowa średniego ciśnienia na terenie miasta,
- dobra dostępność telefoniczna przewodowa i bezprzewodowa miasta i gminy,
- prawidłowo prowadzona gospodarka odpadami; składowisko odpadów komunalnych innych niż niebezpieczne i obojętne o znaczeniu ponadlokalnym w Rudzie.

1.2 Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Długofalowe cele i kierunki rozwojowe dla obszaru Gmin ziemi wieluńskiej, w tym gminy Wieluń, określa Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Ziemi Wieluńskiej na lata 2023-2030, zatwierdzona Uchwałą Nr VIII/65/24 Rady Powiatu w Wieluniu z dnia 18 października 2024 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

- misję regionu ziemi wieluńskiej:

„ Region ziemi wieluńskiej do 2030 roku stanie się obszarem wyspecjalizowanym gospodarczo na bazie posiadanych zasobów, kładącym nacisk na rozwój lokalnych grup producenckich a także zachowanie lokalnej tożsamości i tradycji. Misją Partnerstwa jest dążenie do równowagi między postępem gospodarczym a ochroną środowiska i dziedzictwa kulturowego ”,

- wizję regionu ziemi wieluńskiej:

„ W 2030 roku region ziemi wieluńskiej jest postrzegany jako atrakcyjne miejsca do życia i pracy, gdzie przedsiębiorczość mieszkańców jest silnie wspierana, a gospodarka rozwija się w oparciu o tradycyjne i lokalne zasoby. Ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego jest priorytetem, co przekłada się na atrakcyjność regionu zarówno dla mieszkańców, turystów jak i inwestorów. Społeczność regionu ziemi wieluńskiej jest silna, zintegrowana i gotowa do podjęcia wyzwań przyszłości. Marka regionu ziemi wieluńskiej inwestycyjnego i turystycznego jest rozpoznawana na szeroką skalę, przyciągając nowych inwestorów, turystów i ludzi zainteresowanych współpracą. Region ziemi wieluńskiej do 2030 roku to miejsce, w którym

² Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

tradycja i nowoczesność tworzą harmonijną jedność, a wspólnota rozwija się z poszanowaniem dla środowiska i kultury.”

Na podstawie diagnozy stanu min ziemi wieluńskiej, ich sytuacji gospodarczej, społecznej i przestrzennej oraz uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, a także dążąc do osiągnięcia stanu opisanego w wizji rozwoju określono 4 cele strategiczne i wskazano dla nich elementy strategiczne i kierunki działań:

Tabela 2. Cele strategiczne i elementy strategiczne

Cele strategiczne	Elementy strategiczne
I cel – gospodarka: wyspecjalizowany region ziemi wieluńskiej	1.1 Wysokotowarowe rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze 1.2 Obszar Nowej Energii 1.3 Dywersyfikacja gospodarcza – Turystyka i Kultura 1.4 Wzmocnienie potencjału specjalizacji i budowanie świadomości w zakresie specjalizacji 1.5 Pobudzenie przedsiębiorczości mieszkańców i stworzenie perspektyw rozwojowych
II cel – przestrzeń i środowisko: zasoby ponadlokalne dostępne	2.1 Ochrona zasobów przyrodniczych i kształtowanie krajobrazu 2.2 Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i kształtowanie spójnego krajobrazu kulturowego 2.3 Zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru 2.4 Rewaloryzacja, poszerzanie i wzbogacanie przestrzeni 2.5 Poprawa jakości środowiska i wzmocnienie odporności na zmiany klimatu
III cel – społeczeństwo: wspólnota silna społecznie	3.1 Doskonalenie jakości usług społecznych 3.2 Budowanie tożsamości lokalnej i integracja społeczeństwa 3.3 Wzmacnianie społeczności lokalnej
IV cel – marketing i zarządzanie: efektywnie i odpowiedzialnie zarządzane partnerstwo	4.1 Współpraca międzygminna i zarządzanie rozwojem 4.2 Promocja regionu ziemi wieluńskiej

Źródło: Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Ziemi Wieluńskiej na lata 2023-2030

W zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wśród 3 rodzajów struktury osadniczej jako ośrodek centralny – rdzeń uznano miasto Wieluń, dla którego sformułowano następujące ustalenia i rekomendacje:

- ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym dla układu przestrzennego regionu ziemi wieluńskiej powinien zapewniać wysoką dostępność usług o charakterze ponadlokalnym, zintegrowane węzły komunikacyjne a także koncentrować główne strefy aktywności gospodarczej i biznesowej,
- utworzenie centrum technologii i innowacji, które skupi się na wspieraniu przedsiębiorczości, badaniach i rozwoju oraz transferze technologii,
- ośrodek osadnictwa wielorodzinnego, w tym o wysokiej intensywności zabudowy,
- zachowanie istniejących form zabudowy oraz kształtowanie nowej, z dopuszczeniem proekologicznych rozwiązań w zakresie kształtowania budynków i obiektów małej architektury,
- kształtowanie przestrzeni miejskich, o charakterze zabudowy śródmiejskiej,

- kształtowanie nowej zabudowy powinno odbywać się przede wszystkim z wykorzystaniem luk urbanistycznych w istniejącym zagospodarowaniu,
- Wieluń jako ośrodek centralny (rdzeń) powinien pełnić istotną rolę w organizacji i rozwoju całego regionu ziemi wieluńskiej, zapewniając skuteczne zarządzanie, wspierając rozwój gospodarczy i społeczny oraz promując współpracę między różnymi interesariuszami,
- ośrodek centralny powinien stanowić węzłowy punkt obsługi mieszkańców oraz turystów odwiedzających region ziemi wieluńskiej.

Ponadto w odniesieniu do Gmin ziemi wieluńskiej, w tym gminy Wieluń sformułowano ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania systemu komunikacyjnego, obszarów o charakterze przyrodniczo – ekologicznym, obszarów o funkcji rolniczej, obszarów aktywności gospodarczej, obszarów rozwoju turystyki.

Szczegółowe cele i kierunki rozwojowe gminy określa Strategia rozwoju gminy Wieluń na lata 2024 -2030 zatwierdzona Uchwałą Nr IV/60/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 11 lipca 2024 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

- wizję:

„Gmina Wieluń - zagłębienie przedsiębiorczości województwa łódzkiego, stanowiące lokalny ośrodek pracy, edukacji, administracji, kultury i usług, tworząca atrakcyjne miejsca pracy, przyciągająca inwestorów, ale również dbająca o mieszkańców i warunki życia w Gminie”,

- misję:

„Tworzenie atrakcyjnych warunków do zamieszkania w przyjaznym, bezpiecznym i czystym środowisku.

Wykorzystanie potencjału komunikacyjnego i lokalizacyjnego Gminy.

Tworzenie atrakcyjnego klimatu inwestycyjnego i wspieranie lokalnych przedsiębiorców w tworzeniu nowych miejsc pracy.

Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego i historycznego Wielunia jako narzędzia budowy tożsamości lokalnej.”

Dla realizacji wskazanej wizji określono pięć celów strategicznych:

- Cel I – Wieluń – gmina kapitału społecznego, w którym zwrócono uwagę na inicjatywy wzmacniające lokalne więzi i budowanie poczucia odpowiedzialności za swoje otoczenie i swoich sąsiadów,
- Cel II – Wieluń – centrum przedsiębiorczości, w którym wskazano, że rozwój Gminy opierać się powinien na przyciąganiu kapitału, inwestycji i tworzeniu miejsc pracy,
- Cel III – Wieluń – gmina nowoczesnej infrastruktury, w którym wskazano nowe trendy w podejściu do infrastruktury, która ukierunkowana będzie na rozwiązania możliwie bezpieczne i przyjazne środowisku,
- Cel IV – Wieluń – gmina dbająca o bezpieczeństwo, w którym ujęto bezpieczeństwo odniesione także do odporności na zmiany klimatyczne i nagłe zjawiska pogodowe, bezpieczeństwo socjalne, ochronę zdrowia oraz zabezpieczenie społeczne – zwłaszcza osób starszych i niepełnosprawnych

- Cel V – Wieluń – miejsce na rekreację, w którym wskazano rozwój terenów rekreacyjnych i infrastruktury sportowej związanej z aktywnym spędzaniem czasu, co stanowi jeden z kluczowych czynników wpływających na ocenę jakości życia w mieście.

W ramach strategii określono model struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazujący na ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Stwierdzono, że:

Założono, że rozwój przestrzenny miasta powinien dokonywać się na bazie istniejącego ukształtowanego układu przestrzennego obejmującego:

- historyczne centrum - Stare Miasto,
- obszar śródmieścia - otaczający Stare Miasto,
- obszar gospodarczy - zlokalizowany w północnej części miasta, o dominującym przemysłowym charakterze.

Strukturę dominującego zagospodarowania obszarów na terenie Gminy oraz główne kierunki komunikacyjne, zobrazowano załączając mapę – rysunek stanowiącą załącznik do uchwały nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

W zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie Wieluń jako główne ustalenia uznano:

- Wieluń jako regionalny ośrodek wzrostu wymaga koncentracji działań ukierunkowanych na wzrost potencjału społeczno-ekonomicznego
- Wieluń jako gmina o charakterze miejsko-wiejskim wymaga zrównoważonego rozwoju, który nie będzie koncentrował się wyłącznie na obszarach gospodarczych, ale uwzględni również potrzeby rozwojowe sołectw.

Odzwierciedleniem opisanych powyżej celów jest lista zadań – przedsięwzięć strategicznych.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa łódzkiego obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Jego integralną częścią jest Plan zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi.

Najistotniejsze ustalenia ww. Planu dotyczące gminy Wieluń w odniesieniu do poszczególnych zagadnień wymieniono poniżej.

System osadniczy

W ramach kierunków działań dla równoważenia systemu osadniczego i poprawy spójności terytorialnej regionu Plan ustala m. in.:

- w ramach kształtowania systemu osadniczego:

- w hierarchii funkcjonalno-przestrzennej ośrodków osadniczych miasto Wieluń – miasto powiatowe określono jako ośrodek regionalny,
- w systemie Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miasto Wieluń wraz ze strefą oddziaływania określono jako regionalny biegun wzrostu,
- wewnętrzne powiązanie funkcjonalne z miastem Wieruszów – ośrodkiem ponadlokalnym;

W odniesieniu do miasta:

- rozwój atrakcyjnych osadniczo miast pełniących funkcje biegunów wzrostu zapewniających wysoką jakość życia m.in. poprzez:
 - kształtowanie zasobów mieszkaniowych o wysokim standardzie, w tym m.in.:
 - rewitalizację przestrzenno-techniczną zdegradowanych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych struktur funkcjonalno-przestrzennych,
 - zapewnienie dostępności do ponadlokalnych i podstawowych usług publicznych o wysokim standardzie, dostosowanych do różnych grup wiekowych ludności, w tym m.in. poprzez rozwój wysokiej jakości:
 - bazy i usług infrastruktury społecznej wyższego rzędu oraz kształtowanie funkcji kulturotwórczych i symbolicznych o znaczeniu ponadlokalnym,
 - podstawowych usług publicznych, w tym m.in. bazy i usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej (m.in. placówek i usług opiekuńczo-pielęgnacyjnych dla osób starszych i opieki żłobkowej) oraz bazy i usług oświaty i edukacji (m.in. edukacji przedszkolnej);
 - kształtowanie przestrzeni dla wzrostu społeczno-ekonomicznego i rozwoju konkurencyjnej, innowacyjnej gospodarki, opartej na potencjale endogenicznym i oferującej atrakcyjne miejsca pracy – miasto Wieluń wskazano jako obszar wymagający wsparcia procesów rozwojowych i koncentracji działań ukierunkowanych na wzmocnienie jego potencjału społeczno-ekonomicznego, poprzez m.in.:
 - aktywizację gospodarczą z wprowadzaniem nowych funkcji, w tym szczególnie wyspecjalizowanych funkcji usługowych i przemysłowych, wspieranie rozwoju działalności gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie,
 - rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy ŁSSE),
 - kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych przyjaznych mieszkańcom, w tym m.in.:
 - utrzymanie i rozwój terenów zieleni urządzonej, m.in. parków, skwerów, zieleni osiedlowej i ulicznej,
 - rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności,
 - zachowanie i kształtowanie korytarzy przewietrzających;

- rozwój wysokiej jakości Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miast powiatowych:
 - przeciwdziałanie procesom suburbanizacji i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym m.in.:
 - prowadzenie stabilnej polityki przestrzennej skorelowanej z prognozami demograficznymi,
 - kształtowanie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i unikanie pasmowego charakteru zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych,
 - zachowanie czytelnych granic między terenami zabudowy a terenami otwartymi,
 - dostosowanie charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego do walorów środowiskowych,
 - zachowanie zgodności poziomu intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska,
 - wzmocnienie powiązań publicznym transportem zbiorowym i integrację systemów transportowych,
 - rozwój proekologicznych systemów transportu indywidualnego, w tym m.in. modernizację i budowę wysokiej jakości dróg rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- rozwój proekologicznych systemów infrastrukturalnych i wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych, w tym m.in.:
 - rozwój systemów ciepłowniczych oraz gazowych, szczególnie na cele grzewcze,
 - rozwój sieci kanalizacyjnych,
 - wprowadzanie technologii zmniejszających energochłonność, m.in.: termomodernizacji, inteligentnego oświetlenia ulicznego.

W odniesieniu do gminy:

- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich m.in. poprzez:
 - rozwój strefy życielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb, w tym m.in.: racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych,
 - rozwój funkcji środowiskowej obszarów wiejskich, w tym m.in.:
 - racjonalne użytkowanie gruntów rolnych i wyłączenie z produkcji części gruntów najslabszych, eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w celu ochrony bioróżnorodności,
 - rozwój rolnictwa ekologicznego.

Infrastruktura transportowa

W ramach kierunków działań dla zwiększenia jakości i dostępności transportowej regionu Plan zakłada dla gminy Wieluń m.in:

- rozwój systemu powiązań drogowych zewnętrznych i wewnętrznych, w tym m. in.:
 - podnoszenie standardów dróg krajowych i wojewódzkich, realizację obwodnic miejscowości w ciągu dróg krajowych budowę, przebudowę lub rozbudowę wybranych dróg lokalnych (powiatowych, gminnych) ważnych w powiązaniach regionalnych, w tym:

- dla dróg krajowych: zakłada się docelowo podwyższenie parametrów technicznych do klasy GP, o ile jest to możliwe, przy przebudowie dróg dopuszcza się przyjęcie klasy G. O wszelkich odstępstwach decyduje zarządca drogi - GDDKiA – odnosi się do dróg nr 74, 43, 45,
- dla dróg wojewódzkich zakłada się klasę G – odnosi się do dróg nr 481, 486 oraz dawnej drogi wojewódzkiej nr 488 (obecnie droga gminna),
- dla wybranych dróg powiatowych ważnych w powiązaniach regionalnych – w mieście zakłada się klasę Z/G/GP, a poza miastem zakłada się klasę Z – odnosi się do dróg nr 4507E, 4510E (przebieg w mieście i gminie), 4515E i 4523E (przebieg w gminie),
- preferowana budowa obwodnicy miasta Wielunia w ciągu dróg krajowych nr 43 i 45,
- rozwój systemu powiązań kolejowych zewnętrznych i wewnętrznych m.in. poprzez:
 - prace na linii kolejowej nr 181 Herby Nowe - Oleśnica – poprawa parametrów technicznych poza siecią TEN-T,
 - budowę stacji i przystanku kolejowego na linii kolejowej nr 181 Herby Nowe - Oleśnica (Ruda k. Wielunia),
- rozwój multimodalnego transportu pasażerskiego, m.in. poprzez:
 - wzmocnienie systemu połączeń kolejowych regionu, w tym m.in. rozbudowę systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – rozszerzenie siatki połączeń m.in. o Wieluń,
 - budowę i podniesienie jakości istniejącej infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, w tym m.in.: rozwijanie systemu dróg rowerowych dla równoważenia transportu i ograniczania indywidualnego ruchu drogowego w centrum miasta,
 - integrację infrastrukturalną systemów publicznego transportu zbiorowego, w tym m.in.: wzmocnienie istniejących oraz budowa infrastruktury przesiadkowej – węzłów wspartych systemami Park&Ride i Bike&Ride, w szczególności lokalizowanych w oparciu o stacje i przystanki kolejowe – miasto Wieluń wskazano jako ośrodek kształtowania regionalnego węzła przesiadkowego uzupełniającego.

Infrastruktura techniczna

W ramach kierunków działań dla zwiększenia jakości i dostępności infrastruktury technicznej Plan zakłada dla gminy Wieluń m.in.:

- rozwój systemu elektroenergetycznego m.in. poprzez przebudowę linii 110 kV Wieluń-Złoczew (uwarunkowaną decyzją o uruchomieniu eksploatacji złoza Złoczew) oraz modernizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Wieluniu,
- rozwój energetyki wykorzystującej OZE m.in. poprzez budowę elektrowni słonecznych, w tym m.in. budowę elektrowni fotowoltaicznych na obszarach nieobjętych ochroną prawną oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo, rozwój energetyki prosumenckiej – gmina Wieluń jest w strefie zalecanej dla rozwoju energetyki z OZE przy spełnieniu ograniczeń wynikających z ustawy,

- rozwój systemu ciepłowniczego w mieście Wieluń m.in. poprzez rozbudowę ciepłowni i kotłowni miejskiej oraz rozbudowę, modernizację sieci ciepłowniczej,
- rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji, w tym rozbudowę i modernizację komunalnej oczyszczalni ścieków w Wieluniu ujętej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK) oraz budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach, których objęcie zbiorowym systemem kanalizacji jest ekonomicznie nieuzasadnione, tj. wskaźnik koncentracji wynosi poniżej 120 mieszkańców na 1 km budowanej sieci,
- racjonalizację gospodarki odpadami m.in. poprzez:
 - rozbudowę i modernizację instalacji do przetwarzania odpadów – składowiska w Rudzie, obsługującego gospodarkę odpadami w regionie, w tym rozbudowę/modernizację:
 - instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów,
 - regionalnej instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych,
- rozwój systemów teleinformatycznych m.in. poprzez zwiększanie zasięgu emisji fal radiowo-telewizyjnych, szczególnie w pld.-zach. części województwa.

Środowisko przyrodnicze

W ramach kierunków działań dla ochrony i poprawy stanu środowiska w województwie Plan zakłada dla gminy Wieluń m. in.:

- racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi m.in. poprzez:
 - ochronę gleb – w gminie Wieluń występują gleby najwartościowszych klas bonitacyjnych (I-IV) wskazane w Planie do zachowania,
 - ochronę i racjonalne gospodarowanie złożami kopalin – udokumentowanymi złożami surowców mineralnych w gminie Wieluń oraz racjonalne wykorzystywanie zasobów wód geotermalnych występujących w rejonie miasta Wieluń na potrzeby ciepłownictwa i balneologii,
 - przywracanie wartości użytkowej gruntom zdewastowanym i zdegradowanym, w tym rekultywację terenów poeksploatacyjnych,
- zwiększanie i poprawę jakości zasobów wodnych m.in. poprzez:
 - ochronę zasobów wód powierzchniowych oraz poprawę zdolności retencyjnych zlewni poprzez:
 - budowę w gminie Wieluń priorytetowego zbiornika retencyjnego „Kurów” > 5 ha wskazanego w Wojewódzkim Programie Malej Retencji usytuowanego w strefie bardzo silnego pustynnienia,
 - budowę, rozbudowę, modernizację systemów melioracyjnych w celu polepszenia warunków wodnych dla rozwoju rolnictwa,
 - poprawę jakości wód powierzchniowych – ograniczenie eutrofizacji wód powierzchniowych, w tym głównie rzeki Pysznej,

- ochronę zasobów i jakości wód podziemnych – gmina Wieluń znajduje się w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP Nr 325 Zbiornik Częstochowa (W) i GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa (E),
- poprawę jakości powietrza poprzez:
 - wdrażanie uchwały antysmogowej oraz programów ochrony powietrza dla stref, w których notuje się przekroczenia poziomu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń – miasto Wieluń stanowi ośrodek miejski o wysokim stopniu zanieczyszczenia powietrza, a na obszarze gminy Wieluń występują przekroczenia dopuszczalnych wartości B(A)P, PM_{2,5}, PM₁₀,
 - wdrażanie czystych technologii węglowych,
 - kształtowanie zasobów leśnych poprzez ochronę i wzbogacanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień oraz zwiększanie lesistości,
- zachowanie i wzrost różnorodności biologicznej poprzez ochronę, wzbogacenie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej, w tym m.in.:
 - ochronę obszarów charakteryzujących się najwyższą bioróżnorodnością,
 - utrzymanie i ochronę dziko występujących gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych (w szczególności w rezerwacie przyrody „Lasek Kurowski”),
 - utrzymanie i zwiększanie powierzchni terenów zieleni, szczególnie zieleni urządzonej w mieście (parków, skwerów, zieleńców), korytarzy przewietrzających, zadrzewień i zakrzewień, zachowanie drożności systemów dolinnych oraz zapewnienie ciągłości wewnętrzniejskich układów ekologicznych z obszarami otwartymi,
- zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego m.in. poprzez:
 - kształtowanie spójnego systemu obszarów chronionych poprzez m.in. utrzymanie parków krajobrazowych – pd.-wsch. część gminy położona jest w otulinie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego,
 - ochronę pozostałych terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo – utrzymanie rezerwatu przyrody „Lasek Kurowski”, stanowiska dokumentacyjnego „Kamieniołom Piaskowców Olewin”, użytków ekologicznych, pomników przyrody,
 - kształtowanie korytarzy ekologicznych – utrzymanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość przyrodniczą – pn.-wsch. część gminy Wieluń znajduje się w zasięgu krajowego korytarza ekologicznego uzupełniającego Dolina Warty,
- przeciwdziałanie zagrożeniom m.in. poprzez:
 - poprawę klimatu akustycznego,
 - ograniczanie zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym,

- ograniczanie zagrożenia awariami, w tym m.in. minimalizację zagrożenia związanego ze składowaniem i transportem materiałów niebezpiecznych – na terenie gminy Wieluń znajdują się zakłady przechowujące substancje niebezpieczne oraz jeden zakład zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii,
- ograniczenie zagrożenia powodziowego, w tym m.in. realizacja inwestycji przeciwpowodziowych: rozbudowa magazynu przeciwpowodziowego w Wieluniu,
- przeciwdziałanie skutkom i adaptacja do zmian klimatu w tym m.in.:
 - ograniczanie skutków suszy w obszarach największego deficytu wody poprzez m. in. budowę obiektów retencjonujących wodę, w tym zbiornika „Kurów”,
 - zwiększanie zdolności adaptacyjnych do zmian klimatu i ograniczanie skutków związanych ze zjawiskami ekstremalnymi (m.in. deszczami nawalnymi, wichurami).

Dziedzictwo kulturowe

W ramach kierunków działań dla ochrony różnorodności i cech specyficznych dziedzictwa kulturowego w województwie Plan zakłada dla gminy Wieluń m. in.:

- zapewnienie ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in.:
 - utrzymanie ustanowionych form ochrony zabytków – w mieście i gminie Wieluń jest łącznie 35 obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - zapewnienie ochrony wyznaczonym dobrom kultury współczesnej, w szczególności o znaczeniu ponadlokalnym – w mieście Wieluń dotyczy Pomnika „Wieczna Miłość”,
 - wzmacnianie rangi ochrony unikatowych komponentów dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in. ustanowienie pomnika historii dla grupy XVI-wiecznych drewnianych kościołów wieluńskich oraz dla układu urbanistycznego Wielunia,
 - poprawę stanu zachowania i właściwe wykorzystanie dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in.:
 - rewitalizację historycznych założeń przestrzennych, w tym miasto Wieluń: wyjątkowy w skali regionu łódzkiego przykład założenia opartego na schemacie wrzecionowatym, rynek o rozplanowaniu średniowiecznym, fragmenty murów obronnych miasta,
 - konserwację, restaurację i rewitalizację zabytków, w tym reprezentatywnych wymagających działań naprawczych w Wieluniu oraz w dobrym stanie wymagających prac bieżących w Wieluniu, Gaszynie, Rudzie i Kadłubie,
- zachowanie i ochronę niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego województwa w tym m. in.:
 - wzmacnianie walorów zidentyfikowanego wieluńskiego podregionu kulturowego, w tym m.in. identyfikacja i utrwalanie specyficznych przejawów kultury ludowej, promocja unikatowych i specyficznych form tradycji oraz wspieranie działalności oraz promocji istniejącego muzeum w Wieluniu,

- kreowanie sieci ośrodków historycznych o randze europejskiej, krajowej, regionalnej i lokalnej, w tym miasta Wielunia jako ośrodka historycznego o randze krajowej;

Turystyka i rekreacja

W ramach kierunków działań dla kształtowania regionu o wysokiej atrakcyjności turystycznej Plan dla gminy Wieluń zakłada m.in.:

- rozwój różnorodnych form turystyki w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej – gmina Wieluń wchodzi w skład turystycznego obszaru funkcjonalnego (o znaczeniu regionalnym) doliny rzecznej Warty poprzez m. in. wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym budowę, rozbudowę i poprawę jakości bazy oraz oznakowanie atrakcji na rzecz kształtowania różnych form turystyki, w tym m.in.:
 - turystyki poznawczej wykorzystującej walory dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki reprezentatywne, pomniki historii, muzea, zabytki techniki (m.in. Muzeum Ziemi Wieluńskiej oraz wybrane obiekty tradycyjnego budownictwa drewnianego ziemi wieluńskiej (m.in. w Starzenicach, Widoradzu, Kurowie, Wieluniu) oraz miejscowości na szlakach kulturowych (Bursztynowym, Romańskim, Zamków – wytrasowanych m.in. przez gminę Wieluń),
 - turystyki religijnej i pielgrzymkowej w oparciu o obiekty sakralne, m.in. ww. drewniane kościoły typu wieluńskiego,
 - turystyki biznesowej i szkoleniowo-konferencyjnej w ośrodkach dysponujących odpowiednim zapleczem oraz kongresowej (m.in. Wieluń, Widoradz, Sieniec),
 - turystyki aktywnej: rowerowej na regionalnych szlakach, konnej (m.in. Łódzki Szlak Konny – m.in. wytrasowany przez gminę Wieluń),
 - turystyki sportowej – gmina Wieluń wskazano do poprawy jakości bazy sportowo-rekreacyjnej,
 - turystyki przyrodniczej, w tym ekologicznej (rezerwat przyrody „Lasek Kurowski” w gminie Wieluń) i edukacyjnej w oparciu m.in. o atrakcje geoturystyczne: kamieniołomy w okolicach Wielunia, wychodnie skał na Wyżynie Wieluńskiej,
 - turystyki wypoczynkowej m.in. na terenach wiejskich, przede wszystkim poprzez rozwój agroturystyki, budownictwa letniskowego,
- rozwój systemu szlaków turystycznych wykorzystujących walory przyrodnicze i zasoby dziedzictwa kulturowego zgodnie z trendami na rynku odbiorców, m.in. poprzez:
 - wzmacnianie funkcji istniejących szlaków turystycznych:
 - ponadregionalnych szlaków turystycznych stanowiących trasy tranzytowe – Europejskich Szlaków Kulturowych (Bursztynowy, Romański), Szlak Zamków,
 - regionalnych szlaków turystycznych uzupełniających system ponadregionalny: m.in. konny (Łódzki Szlak Konny);

Krajobraz i ład przestrzenny

W ramach kierunków działań dla kształtowania regionu o krajobrazie wysokiej jakości Plan zakłada dla gminy Wieluń m.in.:

- gminę Wieluń określono jako obszar o krajobrazie przyrodniczo-kulturowym, w tym miasto Wieluń stanowiące głównie krajobraz kulturowy,
- ochronę i wzmocnienie walorów krajobrazu przyrodniczego m.in. poprzez:
 - ochronę cennych form rzeźby terenu, w tym m.in. ograniczenie niwelacji terenu – południowo-wschodnia część gminy Wieluń,
 - przywracanie wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym, w tym m.in. rekultywację w kierunku rekreacyjnym, leśnym lub rolnym,
- ochronę i wzmocnienie walorów krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
 - poprawę jakości przestrzeni publicznych, szczególnie w otoczeniu obiektów zabytkowych, zwłaszcza w mieście Wieluń,
 - kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich, w tym m.in. promocja wykorzystania lokalnych materiałów budowlanych – w gminie Wieluń: kamienia wapiennego,
 - kształtowanie otwartego krajobrazu wiejskiego, w tym m.in. utrwalenie pozostałości historycznych układów pól i miedz oraz zagród, szczególnie na obszarze Wyżyny Wieluńskiej oraz zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni, w tym m.in. założeń dworsko-parkowych (w gminie Wieluń znajdują się 2 zespoły dworskie i 4 parki dworskie),
- kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie m.in. poprzez:
 - ochronę przestrzeni o znacznej ekspozycji widokowej poprzez m.in. zachowanie i właściwe kształtowanie przedpola ekspozycji panoram, punktów i otwarć widokowych oraz osi widokowych i kompozycyjnych, w tym weryfikacja ich zachowania – w gminie Wieluń wskazuje się obszar przy drodze krajowej nr 45 w Kadłubie, Gaszynie i Wieluniu oraz obszar przy drodze wojewódzkiej nr 486 w Rudzie,
 - przeciwdziałanie rozwojowi chaotycznej urbanizacji i ruralizacji w tym m.in. ograniczanie procesów suburbanizacji;

Zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa publicznego

W ramach kierunków zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców regionu Plan zakłada dla gminy Wieluń m. in.:

- zabezpieczenie infrastruktury obronnej na obszarze województwa m.in. poprzez utrzymanie terenów zamkniętych oraz stref ochronnych i obszarów ograniczonego użytkowania występujących na obszarze gminy Wieluń,

- zapewnienie możliwości prowadzenia działań z zakresu bezpieczeństwa publicznego, w tym obronnych i ratowniczych m.in. poprzez utrzymanie i modernizację obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności – jednostek ratowniczo-gaśniczych (w gminie Wieluń występują 2 jednostki) oraz zapewnienie infrastruktury transportowej i technicznej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa publicznego.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1 Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Wieluń występują niżej wymienione formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2026 poz. 13):

Na terenie **miasta**:

Pomniki przyrody

Obiekty objęte prawną ochroną przyrodniczą stanowi 9 pomników przyrody położonych na terenie dawnej wieluńskiej cukrowni przy ul. Długosza.

Tabela 3. Pomniki przyrody w mieście

L.p.	Opis	Położenie	Akt prawny Data utworzenia
1.	Klon pospolity (Klon zwyczajny) – Acer platanoides	dz. nr ew. 60/2	Rozporządzenie Nr 20/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 lipca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, z dn.26.07.2005 r. Nr 232, poz.2320 10 sierpnia 2000 r.
2.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) – Fagus sylvatica	dz. nr ew. 62/1	
3.	Klon pospolity (Klon zwyczajny) – Acer platanoides		
4.	Klon pospolity (Klon zwyczajny) – Acer platanoides	dz. nr ew. 31/2	
5.	Cis pospolity – Taxus baccata		
6.-8.	3 cisy pospolite – Taxus baccata	dz. nr ew. 31/1	
9.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) – Fagus sylvatica		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – stan na kwiecień 2025 r.

Na terenie **gminy**:

Rezerwat przyrody

Rezerwat „Lasek Kurowski” o powierzchni 22,07 ha, utworzony 1 stycznia 1984 r., położony jest w Leśnictwie Ożarów, Nadleśnictwo Wieluń. Podstawę prawną jego ochrony stanowią: Zarządzenie Nr 6/2013 RDOŚ w Łodzi z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie rezerwatu „Lasek Kurowski” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1645) oraz Zarządzenie Nr 13/2011 RDOŚ w Łodzi z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie ustanowienia planu

ochrony dla rezerwatu przyrody „Lasek Kurowski” Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 98, poz. 833), zmienione Zarządzeniem RDOŚ w Łodzi z dnia 31 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 131).

Jest to rezerwat leśny, typ ochrony: fitocenotyczny, podtyp ochrony: zbiorowisk leśnych, typ ekosystemu: leśny i borowy, podtyp ekosystemu: lasów mieszanych nizinnych. Celem ochrony rezerwatu jest zachowaniu ekosystemów leśnych z udziałem jodły i buka.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody na terenie gminy zlokalizowane są we wsiach: Masłowice, Olewin oraz Ruda i obejmują drzewa stanowiące relikty po dawnych parkach dworskich, za wyjątkiem topoli białej usytuowanej przy drodze w Olewinie.

Tabela 4. Pomniki przyrody w gminie

L.p.	Opis	Położenie	Akt prawny Data utworzenia
1.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	dz. nr ew. 1160/2 Ruda	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9) 6 marca 1998 r.
2.	Topola biała - Populus alba	dz. nr ew. 777 Olewin	
3.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	dz. nr ew. 666/6 Olewin	
4.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	dz. nr ew. 666/7 Olewin	
5.-23.	19 dębów szypułkowych - Quercus robur		
24.- 31.	8 dębów szypułkowych - Quercus robur	dz. nr ew. 666/2 Olewin	
32.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	dz. nr 721/56 Masłowice	
33.	Dąb szypułkowy - Quercus robur		
34.	Dąb szypułkowy - Quercus robur		
35.	Dąb szypułkowy - Quercus robur		
36.	Dąb bezszypułkowy - Quercus petraea		
37.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		
38.- 39.	2 orzechy czarne - Juglans nigra		
40.	Cis pospolity - Taxus baccata		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – stan na kwiecień 2025 r.

Użytki ekologiczne

Na terenie gminy występuje 9 użytków ekologicznych.

Tabela 5. Użytki ekologiczne w gminie

L.p.	Przedmiot ochrony	Powierzchnia [ha]	Położenie	Akt prawny Data utworzenia
1.	Bagno śródlądowe	1,32	dz. nr ew. 38 A/1 Jodłowiec	Rozporządzenie nr 18/2000 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 maja 2000 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 31.05.2000 r. Nr 73, poz. 391) 15 czerwca 2006 r.
2.		0,62	dz. nr ew. 188 Kurów	
3.		0,49	dz. nr ew. 190 Kurów	
4.		0,39	dz. nr ew. 190 Kurów	
5.		0,4	dz. nr ew. 190 Kurów	
6.		0,49	dz. nr ew. 190 Kurów	
7.		0,52	dz. nr ew. 194 Starzenice	
8.		0,46	dz. nr ew. 206 Starzenice	
9.		0,35	dz. nr ew. 253/2 Ruda	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

– stan na kwiecień 2025 r.

Stanowiska dokumentacyjne

Stanowisko dokumentacyjne „Kamieniołom piaskowców Olewin” stanowi odkrywka geologiczna – kamieniołom piaskowców żelazistych jury dolnej o powierzchni 0,52 ha, położony w miejscowości Olewin na działce nr ew. 633 usytuowanej na południe od drogi powiatowej w kierunku Wierzchlasu. Został objęty ochroną zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego (Dz. U. W.S. Nr 29, poz. 174 z 1998 r.).

Otuliny form ochrony przyrody

Otulina Załęczańskiego Parku Krajobrazowego – południowo-wschodnia część gminy (tereny leśne miejscowości Ruda) położona jest w granicach otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego w celu ochrony jurajskiego krajobrazu Wyżyny Wieluńskiej. Zasięg otuliny został określony w Rozporządzeniu Nr 45/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3119 ze zm.). Otulina nie jest obszarem prawnie chronionym, jednak jej wyznaczenie ma na celu zabezpieczenie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka stanowiąc strefę ochronną, buforową parku.

Do innych cennych przyrodniczo obszarów na terenie gminy Wieluń należą:

Korytarze ekologiczne

Korytarz Południowo-Centralny „Dolina Warty” (KPdC-22) o randze krajowej i charakterze uzupełniającym, ciągnie się w kierunku północ-południe, łączy obszary siedliskowe z korytarzami głównymi zapewniając wariantowość dróg przemieszczania się gatunków. Obejmuje obszary leśne położone w północno-wschodniej i wschodniej części gminy.

3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionych do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Wieluń występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszar, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$).

Wyżej wymienione obszary zagrożenia powodzią stanowią tereny położone nad rzeką Pyszną w północnej części gminy.

Teren gminy Wieluń nie znajduje się na:

- obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

Wały przeciwpowodziowe

W gminie Wieluń nie występują wały przeciwpowodziowe.

3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie gmina Wieluń charakteryzuje się znacznym pokryciem siecią urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i dużym udziałem gruntów zmeliorowanych. Ich największe powierzchnie występują w zachodniej i południowej części gminy (obręby Kadłub, Gaszyn, Rychłowice, Turów i Kurów), a nieco mniejsze na wschód od miasta – m.in. obręby Borowiec, Masłowice, Bieniądzice, Małyszyn.

3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Wieluń nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie **miasta** zlokalizowane są komunalne ujęcia wody:

- przy ul. Częstochowskiej (dopuszczalny pobór $Q_{\max} = 120 \text{ m}^3/\text{h}$) ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 1058/2 w obrębie 14, o powierzchni 0,12 ha,

- przy ul. Piłsudskiego (dopuszczalny pobór $Q_{\max} = 50 \text{ m}^3/\text{h}$) ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 90/2 w obrębie 8,
- przy ul. Sadowej ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 108/2 obręb 15,
- przy ul. Pionierów ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 145 obręb 15,
- przy ul. Fabrycznej ze strefą ochrony bezpośredniej na działkach nr ew. 55, 6/1 obręb 2.

Dotychczasowe ustalenia dotyczące ww. stref ochronnych obejmujących tereny ochrony bezpośredniej ww. studni zawarto w decyzji Starosty Wieluńskiego z dnia 3 grudnia 2015 r. , znak L.dz. RS.6341.51.2015.

Tereny ochrony bezpośredniej dla każdej z ww. studni są zagospodarowane zielenią oraz zostały ogrodzone i zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych wraz z umieszczeniem tablic informacyjnych o strefie i zakazie wstępu osób trzecich. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód obowiązują nakazy i zakazy wynikające z art.128 oraz art. 129 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U.2017 poz. 1566). Z analizy ryzyka przeprowadzonej dla ww. ujęć wody wynika brak konieczności wyznaczenia terenu ochrony pośredniej.

Oprócz wyżej wymienionych ujęć komunalnych na terenie miasta zlokalizowane są ujęcia innych użytkowników o relatywnie dużych zasobach, w tym:

- na terenie dawnej cukrowni (ul. Długosza – dz. 60/4) – zasoby ustalone – $75 \text{ m}^3/\text{h}$, ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 60/4 obręb 2,
- na terenie wieluńskiej mleczarni (ul. Kolejowa) – zasoby ustalone z ujęcia wschodniego – $50 \text{ m}^3/\text{h}$ oraz z ujęcia zachodniego $60 \text{ m}^3/\text{h}$ – wspólnie ujęcia charakteryzują się wydajnością $110 \text{ m}^3/\text{h}$,
- powiatowego szpitala (ul. Szpitalna – studnia o zasobach $24 \text{ m}^3/\text{h}$), ze strefą ochrony bezpośredniej na działce nr ew. 30/13 obręb 13,
- dawnego Przedsiębiorstwa Melioracyjnego (ul. Fabryczna – udokumentowane zasoby $6,5 \text{ m}^3/\text{h}$),
- na terenie zakładu mleczarskiego (udokumentowane zasoby $177 \text{ m}^3/\text{h}$).

Dla ww. ujęć nie ustanowiono stref ochrony bezpośrednio i pośredniej.

Na terenie **gminy** komunalne ujęcia wody zlokalizowane są w obrębach:

- Ruda, o ustalonych zasobach $Q_e = 126 \text{ m}^3/\text{h}$ (dopuszczalny pobór – $Q_{\max} = 126 \text{ m}^3/\text{h}$) ze strefą ochrony bezpośredniej na działkach nr ew. 1146/1 oraz 1146/2 o powierzchni $0,0213 \text{ ha}$ i $0,2862 \text{ ha}$ - łącznie $0,3075 \text{ ha}$ - łącznie $0,3075 \text{ ha}$. Dotychczasowe ustalenia dotyczące ww. stref ochronnych obejmujących tereny ochrony bezpośredniej dla ww. studni zawarto w decyzji Starosty Wieluńskiego z dnia 3 grudnia 2015 r. , znak L.dz. RS.6341.51.2015.,
- Turów, dwie studnie o ustalonych zasobach w kat. "B" w ilości $38,18 \text{ m}^3/\text{h}$ ze strefą ochrony bezpośredniej.

Tereny ochrony bezpośredniej dla każdej z ww. studni są zagospodarowane zielenią oraz zostały ogrodzone i zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych wraz z umieszczeniem tablic informacyjnych o strefie i zakazie wstępu osób trzecich. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód obowiązują nakazy

i zakazy wynikające a art.128 oraz art. 129 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U.2017 poz. 1566). Z analizy ryzyka przeprowadzonej dla ww. ujęć wody wynika brak konieczności wyznaczenia terenu ochrony pośredniej. Z analizy ryzyka przeprowadzonej dla ww. ujęć wody w Rudzie i Turowie wynika brak konieczności wyznaczenia terenu ochrony pośredniej.

- Kurów o ustalonych zasobach w kat."B" w ilości 38 m³/h,
- Kadłub o ustalonych zasobach w kat. "B" w ilości 66 m³/h,
- Jodłowiec o ustalonych zasobach w kat. "B" w ilości 38 m³/h.

Oprócz wyżej wymienionych ujęć komunalnych na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia innych użytkowników o relatywnie dużych zasobach:

- Masłowice (2 ujęcia wód podziemnych, w tym na terenie szkoły – zasoby 18,0 m³/h),
- Dąbrowa (na terenie zajazdu turystycznego – zasoby 6,5 m³/h),
- Rychłowice (2 ujęcia wód podziemnych, w tym w przetwórni owocowo-warzywnej – zasoby 20 m³/h).

Dla ww. ujęć nie ustanowiono stref ochrony bezpośrednie i pośredniej.

3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wnoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Wieluń nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na terenie miasta Wieluń nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, a na terenie gminy występuje 7 terenów górniczych i 7 obszarów. Nie występują obszary i obiekty, dla których wyznaczono w złożu kopaliny filar ochronny.

Tabela 6. Tereny górnicze i obszary górnicze w gminie Wieluń

L.p.	Nazwa obszaru i terenu górniczego	Koncesja, data wydania, ważność i wydawca	Nr w rejestrze	Powierzchnia [ha]	Działki nr ew.
1.	„Jodłowiec II”	Z1:RSV.7422.101.2015.AW i dwie zmiany, 02.09.2015 r., 31.12.2021 r., Marszałek Województwa Łódzkiego	10-5/9/884	2,9704	86/2
2.	„Jodłowiec III”	ZI: RS.6522.4.2024, 28.10.2024 r., Starostwo Powiatowe w Wieluniu	10- 5/11/1138	2,6660	134/4, 136/4
3.	„Masłowice II”	Z1:RSV.7422.153.2014.2015.AW,	10-5/9/860	4,1761	313-323

		03.02.2015 r., 31.12.2020 r., Marszałek Województwa Łódzkiego, zmieniona decyzją Z1:GKIII.7422.59.2020.AR, 20.01.2021 r., 31.12.2030 r., Marszałek Województwa Łódzkiego			
4.	„Masłowice VIII”	Z1:RS.6522.5.2018, 17.09.2018 r., 15.10.2033 r. Starostwo Powiatowe w Wieluniu	10- 5/10/1010	1,4392	864, 865
5.	„Masłowice IX A”	Z1:RS.6522.2.2024, 23.07.2024 r., Starostwo Powiatowe w Wieluniu	10- 5/10/1069a	1,9429	866, 867
6.	„Masłowice X”	Z1:RS.6522.5.2023, 27.06.2023 r. Starostwo Powiatowe w Wieluniu	10- 5/11/1119	2,1354	332, 333/1, 333/2
7.	„Masłowice XI”	RS.6522.3.2025, 11.06.2025 r. Starostwo Powiatowe w Wieluniu	10- 5/11/1156	2,0655	866, 867

Źródło: system MIDAS – stan na wrzesień 2025 r.

3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z danymi z portalu MIDAS na terenie miasta Wieluń nie występują udokumentowane złoża kopalin, a na terenie gminy występuje 15 udokumentowanych złóż kopalin.

Tabela 7. Udokumentowane złoża w gminie Wieluń

L.p.	Nazwa złoża	Rodzaj surowca	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby geologiczne bilansowe w tys. ton
1.	„Gaszyn”	surowce ilaste ceramiki budowlanej	wydobycie zaniechane	546,0
2.	„Wieluń – Wido-radz”	surowce ilaste dla przemysłu cementowego	wydobycie zaniechane	72,4
3.	„Jodłowiec II”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	567,9
4.	„Jodłowiec III”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	498,7
5.	„Masłowice II”	piaski i żwiry	złóże zagospodarowane	150,4
6.	„Masłowice III”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	154,0
7.	„Masłowice IV”	piaski i żwiry	wydobycie zaniechane	19,8
8.	„Masłowice IVA”	piaski i żwiry	wydobycie zaniechane	47,5
9.	„Masłowice V”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	708,2
10.	„Masłowice VI”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	45,7
11.	„Masłowice VII”	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	58,9
12.	„Masłowice VIII”	kamienie łamane i bloczne piaski i żwiry	złóże eksploatowane złóże eksploatowane okresowo	11,8 4,4
13.	„Masłowice IX”	kamienie łamane i bloczne piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	182,0 63,0
14.	„Masłowice X”	piaski i żwiry	złóże zagospodarowane	161,6
15.	„Masłowice XI”	kamienie łamane i bloczne piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	323,8 77,5

16.	„Masłowice XII”	wapień jurajski (kopalina główna) złoże piaskowo-żwirowe (kopalina towarzysząca)	zasoby rozpoznane szczegółowo	1 086,9 170,9
17.	„Sieniec”, Pole A i B	piaski i żwiry	zasoby rozpoznane szczegółowo	1 005,8

Źródło: system MIDAS – stan na wrzesień 2025 r.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Wieluń nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Wieluń nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Miasta i Gminy Wieluń przyjętą na podstawie Zarządzenia nr 69/23 Burmistrza Wielunia z dnia 4 kwietnia 2023 r. na terenie gminy Wieluń występują:

Zabytki nieruchome

Na terenie **miasta**:

- obiekty rejestrowe – 19 obiektów budowlanych,
- obiekty ewidencyjne:
 - 99 obiektów budowlanych,
 - 8 obiektów techniki,
 - 3 cmentarze,
 - 1 układ przestrzenny.

Na terenie **gminy**:

- obiekty rejestrowe – 19 obiektów budowlanych,
- obiekty ewidencyjne:
 - 28 obiektów budowlanych,
 - 9 cmentarzy,
 - 1 układ przestrzenny,
 - 5 kapliczek przydrożnych.

Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków stanowi **zał. 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Stanowiska archeologiczne

- 25 stanowisk na terenie miasta,
- 174 stanowisk na terenie gminy.

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków stanowi **zał. 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

W **mieście** za dobra kultury współczesnej uznano:

- o znaczeniu ponadlokalnym:
 - pomnik „Wieczna miłość”, Wojciech Siudmak;
- o znaczeniu lokalnym:
 - budynek handlowo-usługowy, Plac Legionów 6 (pierzeja zachodnia), 1958-1963, arch. W. Woźniak,
 - siedzibę Cechu Rzemiosł Różnych, ul. Targowa 1, 1961, arch. W. Fronczak,
 - Sąd Rejonowy, Plac Jagielloński 1, 1987-1992, Biuro Projektów Ministerstwa Sprawiedliwości,
 - budynek Muzeum Ziemi Wieluńskiej, ul. G. Narutowicza 13, 1963-1964, arch. H. Jaworowski,
 - budynek Miejskiej i Gminnej Biblioteki Publicznej im. L. Kruczkowskiego, ul. Narutowicza 4, 1963-1964, arch. NN.

W **gminie** nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W mieście i gminie Wieluń nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Wieluń występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi. Są to działki wchodzące w skład terenu linii kolejowej relacji: Herby Nowe - Wieluń - Wieruszów - Kępno:

W **mieście**:

- obręb geodezyjny Wieluń 4, dz. nr ew. 222/36, 222/39 – powierzchnia 17,2201ha,
- obręb geodezyjny Wieluń 9, dz. nr ew. 1/2 – powierzchnia 6,1109 ha.

W **gminie**:

- obręb geodezyjny Dąbrowa, dz. nr ew. 6 – powierzchnia 1,8300 ha,
- obręb geodezyjny Dąbrowa, dz. nr ew. 756/4 , 756/5 (obecnie 756/6 i 756/7) – powierzchnia 12,5981 ha,
- obręb geodezyjny Ruda, dz. nr ew. 121/4 – powierzchnia 4,2836 ha,
- obręb geodezyjny Ruda, dz. nr ew. 670 – powierzchnia 4,9100 ha,

- obręb geodezyjny Ruda, dz. nr ew. 1144 – powierzchnia 2,2600 ha,
- obręb geodezyjny Ruda, dz. nr ew. 1237/3 – powierzchnia 8,0322 ha.

Na terenie gminy Wieluń nie występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Wieluń do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które opisano w pkt 3.2,
- strefy ochrony ujęć wody, które opisano w pkt 3.5,
- strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń – Trębaczew”, „Wieluń – Wieruszów”, „Wieluń – Złoczew” oraz „Wieluń – Janinów” – szerokości 36,0 m (po 18,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - średniego napięcia SN 15 kV – szerokości 15,0 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii),
 w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz sadzenia drzew, krzewów i innej roślinności, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod linią i w odległości do 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
- strefy ochronne od istniejących elektrowni wiatrowych: o mocy 2MW w obrębie Olewin oraz o mocy 0,12MW w obrębie Turów wykluczające lokalizowanie budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.,
- strefy kontrolowane dla:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia 100 DN relacji Biadacz – Wieluń,
 - gazociągu średniego ciśnienia do DN 150 włącznie i niskiego ciśnienia, szerokość strefy i warunki zagospodarowania wg przepisów odrębnych,
- strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od czynnych cmentarzy zlokalizowanych w Wieluniu oraz obrębach: Kadłub, Masłowice, Ruda,
- strefa ochrony sanitarnej 500 m od granicy składowiska odpadów w Rudzie, w której zabudowa mieszkaniowa podlega adaptacji, natomiast do czasu rekultywacji składowiska wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- strefy ograniczenia wysokości zabudowy dla lądowiska śmigłowców sanitarnych zlokalizowanego na terenie Szpitala Powiatowego w Wieluniu przy ul. Szpitalnej wyznaczone poprzez:
 - płaszczyzny ograniczeń o nachyleniu 1:6 od krawędzi pola wlotów w osi podejść i startów na azymucie 128°-308° na długości po 600 m do wysokości 100 m nad poziom płyty lądowiska,
 - płaszczyzny boczne o nachyleniu 1:2 na długości po 160 m do wysokości 80 m nad poziom lądowiska,

- strefa ochronna urządzeń pomiarowych dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45; w promieniu 30 – 500 m od urządzeń pomiarowych, w której wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów.

Ponadto dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 3.10, na obszarze ich lokalizacji przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych dróg.

W **mieście** obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji pokrywają się ze wskazanymi obszarami rewitalizacji.

W **gminie** nie wskazuje się obszarów, które winny być poddane rewitalizacji oraz rehabilitacji.

Obszary wymagające rekultywacji

W **mieście** nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji.

W **gminie** za obszary wymagające rekultywacji uznano:

- składowisko odpadów w Rudzie – po wyczerpaniu chłonności i całkowitym wypełnieniu będzie wymagać rekultywacji (tj. uszczelnienia powierzchni, odgazowania i rekultywacji biologicznej) i ponownego zagospodarowania w celu minimalizacji jego negatywnego wpływu na środowisko (szkodliwe oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze) na wstępnym etapie w kierunku rolniczym (obsianie terenu mieszanką traw i inną zielenią niską), docelowo – leśnym (zadrzewienie terenu – po upływie 10 lat od wprowadzenia zieleni niskiej),
- tereny eksploatacji powierzchniowej złóż, dla których w przyszłości po wyczerpaniu ich zasobów oraz po zakończeniu ich eksploatacji konieczne będzie podjęcie działań mających na celu rekultywację terenu w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu.

Obszary wymagające remediacji

W **gminie** nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar wskazany do rewitalizacji zostały określone w Uchwale Nr X/117/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wieluń.

Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Delimitację obszaru zdegradowanego określono na podstawie syntezy wyników analiz z pięciu sfer (społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej). Uwzględniono na terenie miasta te ulice/osiedla, w których stopień koncentracji negatywnych zjawisk analizowanych w przyjętych do analizy wymiarach był wysoki.

W wyniku podsumowania diagnozy ostatecznie wyodrębniono w mieście obszar zdegradowany składający się z 3 podobszarów:

- podobszar nr 1 – centrum Wielunia, w tym Stare Miasto, otaczające je kwartały między ulicami doprowadzającymi do centrum to tzw. strefę śródmiejską, Lasek Miejski (oprócz funkcji rekreacyjnych ogród służący celom dydaktycznym), Kamieniołom Kowalskiego, a także tereny Targowiska Miejskiego i Basenu Miejskiego,
- podobszar nr 2 – teren przy ulicach Felicji Rymarkiewicz oraz Żołnierzy Niezłomnych,
- podobszar nr 3 – teren po byłej cukrowni, położony przy ulicach Długosza, Zawadzkiego, Władysława Jagiełły.

Wskazany w mieście obszar zdegradowany zamieszkuje 13 153 osoby, co stanowi 43,56% mieszkańców gminy Wieluń³.

Nie wskazano obszarów zdegradowanych w gminie.

Obszary rewitalizacji

Ze względu na koncentrację negatywnych zjawisk wskazany wyznaczony w **mieście** obszar rewitalizacji został podzielony na 3 podobszary, z których nr 1 obejmujący centrum miasta, stanowi część podobszaru zdegradowanego nr 1, z którego wyłączono: ul.: Generała Józefa Wysockiego, Osiedle im. Kardynała Stefana

³ Opracowanie „Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Wieluń” 2024 r.

Wyszyńskiego, ul. Poli Gojawiczyńskiej, więc obejmuje on: Stare Miasto, otaczające je kwartały między ulicami doprowadzającymi do centrum to tzw. strefę śródmiejską, Lasek Miejski (oprócz funkcji rekreacyjnych ogród służący celom dydaktycznym), Kamieniołom Kowalskiego, a także tereny Targowiska Miejskiego i Basenu Miejskiego Natomiast granice podobszarów nr 2 i 3 pokrywają się z granicami obszarów zdegradowanych nr 2 i 3. Wskazany obszar rewitalizacji zamieszkuje 8147 osób, czyli 26,98%⁴ mieszkańców Gminy Wieluń.

W **gminie** nie wskazano obszarów do objęcia rewitalizacją.

3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Wieluńskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Wieluń obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III

Na terenie gminy Wieluń dominują gleby o klasach gruntowych od IV-V, które stanowią ok. 41,7% powierzchni ogólnej. Grunty orne klasy I-III łącznie zajmują powierzchnię 1406,6 ha co stanowi ok. 9,5% powierzchni gminy Wieluń. Użytki zielone klasy I-III zajmują powierzchnię 94,1 ha co z kolei stanowi ok. 1% powierzchni gminy Wieluń.

Tabela 8. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasy bonitacyjne	Grunty orne		Użytki zielone	
		Powierzchnia [ha]	Udział [%]	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1.	I	0	0	0	0
2.	II	11,0	0,16	0	0
3.	IIIa	504,3	7,2	94,1	9,5
4.	IIIb	891,3	12,72		
5.	IVa	1 609,3	22,97	777,4	78,48
6.	IVb	1 963,4	28,02		
7.	V	1 732,2	24,72	96,3	9,72
8.	VI	295,8	4,22	22,8	2,3
RAZEM		7 007,3	100%	990,6	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej miasta i gminy Wieluń

Grunty rolne chronione na terenie gminy to głównie grunty rolne klasy III. Występują w środkowej i południowej części, przede wszystkim w obrębach: Dąbrowa, Bieniędzice, Widoradz, Ruda, Gaszyn i Kadłub.

Grunty leśne

Na terenie gminy Wieluń zalesienie jest umiarkowane. Według danych pozyskanych z Bazy Danych Lokalnych GUS zajmują powierzchnię 1 942,36 ha. Powierzchnia gruntów leśnych we własności prywatnej wynosi 434,0 ha, co stanowi ok. 22,3% powierzchni wszystkich lasów, natomiast powierzchnia gruntów leśnych

⁴ Opracowanie „Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Wieluń” 2024 r.

we własności Skarbu Państwa wynosi 1 476,66 ha, co stanowi ok. 77,7% powierzchni wszystkich lasów. Lasy Skarbu Państwa zarządzane są przez Nadleśnictwo Wieluń.

W **mieście** łączna powierzchnia lasów nie przekracza 7,0 ha, z których większość położona jest w zachodniej i południowo-zachodniej części (np. liczący 4,36 ha kompleks na południe od ul. Wojska Polskiego przy tzw. Lasku Miejskim czy las przy ul. Kijak, w którym zlokalizowany jest dawny cmentarz żydowski).

W **gminie** dominującymi typami siedlisk są bór świeży i bór mieszany wilgotny. Inne typy siedlisk zajmują niewielki procent powierzchni. Dwa największe kompleksy leśne położone są w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części gminy. Dominują tam drzewostany sosnowe w wieku powyżej 40 lat o umiarkowanym zwarcie, zwłaszcza w warstwach podszytu i drzewostanu, umożliwiającym swobodną penetrację. Lasy te odznaczają się znaczną atrakcyjnością krajobrazową, korzystnym mikroklimatem, a przy tym także stosunkowo znaczną odpornością roślinności i elementów środowiska przyrodniczego.

Lesistość obszaru gminy wyniosła w 2023 r. 14,5%, natomiast ww. wskaźnik dla powiatu wieluńskiego wynosi 24,7%, a dla województwa łódzkiego 21,4%.

3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie **miasta** zakładem o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest zakład „BAŁTYKGAZ” Sp. z o.o. Magazyn i Rozlewnia Gazu przy ul. Długosza, zajmujący się obrotem paliwami ciekłymi, w szczególności magazynowaniem i dystrybucją gazu płynnego (napełnianie i obrót w butlach 11kg, 33 kg, obrót gazem płynnym używanym jako paliwo w instalacjach energetycznych) oraz magazynowaniem czynników chłodniczych.

Na terenie **gminy** nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.

3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Wieluń nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności obszary pasa technicznego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409).

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.1 Infrastruktura społeczna

Oświata i edukacja

Na terenie gminy Wieluń funkcjonują:

- 1 szkoła wyższa:
 - Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi – Zamiejscowy Ośrodek Dydaktyczny w Wieluńiu,
- 7 szkół ponadpodstawowych:

- I Liceum Ogólnokształcące im. Tadeusza Kościuszki,
- II Liceum Ogólnokształcące im. Janusza Korczaka,
- Zespół Szkół nr 1,
- Zespół Szkół nr 2 im. Jana Długosza,
- Zespół Szkół nr 3 im. Mikołaja Kopernika,
- Katolickie Liceum Ogólnokształcące Stowarzyszenia Przyjaciół Szkół Katolickich im. Bp. Teodora Kubiny,
- Liceum Ogólnokształcącym dla Dorosłych, Policealna Szkoła Zawodowa "Edukator";
- 11 szkół podstawowych:
 - Szkoła Podstawowa nr 2 w Wieleniu im. Henryka Sienkiewicza,
 - Szkoła Podstawowa nr 4 w Wieleniu im. Królowej Jadwigi w Wieluniu,
 - Publiczna Szkoła Podstawowa SPSK im. bł. ks. Maksymiliana Binkiewicza,
 - Szkoła Podstawowa nr 5 w Wieleniu z Oddziałami Integracyjnymi im. Powstańców Śląskich w Wieluniu,
 - Publiczna Szkoła Podstawowa Stowarzyszenia Przyjaciół Szkół Katolickich im. Jana Pawła II w Kadłubie,
 - Szkoła Podstawowa im. Jana Jarczaka w Gaszynie,
 - Szkoła Podstawowa m. Komisji Edukacji Narodowej w Kurowie,
 - Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Masłowicach,
 - Szkoła Podstawowa im. Władysława Bełzy w Bieniądżicach,
 - Szkoła Podstawowa w Sieńcu,
 - Szkoła Podstawowa im. Wincentego Witosa w Rudzie;
- 4 publiczne przedszkola:
 - Publiczne Przedszkole nr 1 w Wieluniu,
 - Publiczne Przedszkole nr 2 w Wieluniu,
 - Publiczne Przedszkole nr 3 w Wieluniu,
 - Publiczne Przedszkole nr 4 w Wieluniu z Oddziałami Integracyjnymi;
- 3 niepubliczne punkty przedszkolne:
 - Niepubliczny Punkt Przedszkolny "Zielony Listek" w Dąbrowie,
 - Niepubliczny Punkt Przedszkolny "Odkrywcy Wiedzy" w Wieluniu,
 - Niepubliczne Przedszkole Sióstr Antoninek im. Matki Założycielki Katarzyny Innocenty Rzadkiej.

Kultura, sport i rekreacja

Na terenie **miasta** funkcjonują:

- 2 biblioteki:
 - Powiatowa Biblioteka Publiczna w Wieluniu,

- Miejska i Gminna Biblioteka Publiczna w Wieluniu wraz z filiami,
- Muzeum Ziemi Wieluńskiej,
- Wieluński Dom Kultury;
- 7 obiektów sportu i rekreacji:
 - Stadion Miejski,
 - Hala Sportowa w Wieluniu,
 - Pływalnia kryta w Wieluniu,
 - Pływalnia odkryta w Wieluniu,
 - Sala gimnastyczna w Wieluniu,
 - Lodowisko sztuczne – czynne w sezonie zimowym,
 - Skatepark w Wieluniu.

Na terenie **gminy** funkcjonują:

- boiska w miejscowościach: Masłowice, Olewin, Ruda i Starzenice,
- zespoły boisk i kortów w miejscowościach: Kadłub, Kurów,
- sale gimnastyczne zlokalizowane są w ramach obiektów oświaty.

Ochrona zdrowia

Z zakresu opieki zdrowotnej na terenie gminy Wieluń funkcjonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej zlokalizowany w Wieluniu o znaczeniu ponadlokalnym oraz liczne centra medyczne, przychodnie i apteki.

Mieszkalnictwo komunalne

Zgodnie z Raportem o stanie Gminy Wieluń z 2024 r., na dzień 31 grudnia 2024 r. zasób zarządzany przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wieluniu stanowiły:

- budynki, będące własnością gminy Wieluń – 42 budynki o łącznej powierzchni 12 881,85 m²;
- 31 budynków z lokalami mieszkalnymi – 285 lokali o łącznej powierzchni 11 088,11 m², w tym 148 lokali socjalnych o powierzchni 4 804,47 m²;
- 6 budynków z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi – 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 656,66 m².

Budynki, będące we własności Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy Wieluń – 51 budynków o łącznej powierzchni 23 524,51 m²:

- 47 budynków z lokalami mieszkalnymi – 480 lokali o powierzchni 20 750,82 m² w tym 14 lokali socjalnych o powierzchni 515,76 m²;
- 3 budynki z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi (6 lokali użytkowych) o łącznej powierzchni 1 453,88 m².

Ponadto Gmina Wieluń posiada lokale w nieruchomościach będących w zarządzaniu innego podmiotu, składające się z 27 lokali gminnych o łącznej powierzchni 1 113,41 m².

4.2 Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

W mieście podstawowy układ uliczny tworzą drogi krajowe, wojewódzkie, większość powiatowych i pojedyncze drogi gminne.

Drogi krajowe przebiegają obrzeżem śródmieścia, prowadzone są przez obszar o intensywnej urbanizacji, w obszarze miasta liczą ok. 6,5 km i posiadają jezdnie dwupasowe, nawierzchnię jezdni ulepszoną – bitumiczną:

- DK Nr 45, znaczenia międzyregionalnego, relacji Złoczew (węzeł „Złoczew” na S8) – Wieluń – Kluczbork – Opole, klasyfikowana jako droga główna (G), przebiega ulicami: Sieradzka – Kopernika – 3-go Maja, klasyfikowanymi jako drogi główne (G). Długość drogi ok. 4,5 km,
- DK Nr 43, znaczenia regionalnego, relacji: Wieluń – Kłobuck – Częstochowa klasyfikowana jest jako droga główna (G), przebiega ulicami: Piłsudskiego – Częstochowską, klasyfikowanymi jako drogi główne (G). Długość drogi ok. 2,0 km.

Drogi wojewódzkie w obszarze miasta liczą ok. 6,1 km:

- DW Nr 481, relacji: Łask – Wieluń, przebiega na odcinku ok. 100 m i łączy się z dawną drogą wojewódzką Nr 488 (obecnie droga gminna), klasyfikowana jako droga główna (G),
- DW Nr 486, relacji: Wieluń - Działoszyn, przebiega na odcinku długości ok. 2,0 km ulicą 18-ego Stycznia, klasyfikowana jako droga główna (G),
- dawna DW Nr 488 (obecnie droga gminna), relacji DK Nr 74 (węzeł „Biała”) – Wieluń – Widoradz Górny – Olewin – Sieniec – Jodłowiec – skrzyżowanie z DK Nr 74 (węzeł „Jodłowiec”), klasyfikowana jako droga główna (G), przebiega ulicami: Warszawską - Głowackiego - Traugutta. Długość drogi ok. 4,0 km. Ulice są jednojezdniowe, dwupasowe.

Drogi powiatowe – 4 ulice o łącznej długości ok. 7,8 km, posiadają jezdnie o nawierzchni utwardzonej (głównie ulepszonej-bitumicznej).

Drogi powiatowe w obszarze miasta przebiegają ulicami:

- 4507 E – ul. Wojska Polskiego, droga klasy L (lokalnej),
- 4510 E – ul. Joanny Żubr, droga klasy Z (zbiorczej),
- 4537 E – ul. Przemysłowa, droga klasy L (lokalnej),
- 4542 E – ul. Fabryczna, Jagiełły, droga klasy L (lokalnej),

Drogi gminne tworzą sieć ulic gminnych zapewniających bezpośrednią obsługę obszarów i obiektów towarzyszących zagospodarowaniu i zainwestowaniu w poszczególnych rejonach miasta. Sieć ta liczy ok. 50,0 km, z tego około 30% nie posiada jezdni o nawierzchni utwardzonej.

Drogi gminne – ważniejsze prowadzące komunikację zbiorową i lokalną stanowią:

- 117517 E – ul. Długosza, Powstańców Wielkopolskich,

- 117532E – ul. Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście,
- 117566 E – ul. ks. J. Popiełuszki, Polna,
- 117584 E – ul. Sadowa,
- 117618 E – ul. Augustiańska, Pl. Legionów, Barycz,
- 117619 E – ul. Kaliska, Nowy Rynek, Narutowicza, Pl. Legionów, Królewska, Targowa,
- 117621E – ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, Pl. Jagielloński,
- 117623E – ul. Św. Barbary, Zamenhofa, Reformacka,
- 117625E – ul. Szpitalna,
- 117626E – ul. Graniczna,
- 117627E – ul. Młodzieżowa,
- 117628 E – ul. Kolejowa (222/2, 827/1, 826/1, 824/1, 825/1).

W **gminie** układ drogowy jest najistotniejszym elementem systemu i najważniejszym w obsłudze gminy. Sieć drogową składa się z dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Występuje także szereg dróg obsługujących wsie i dróg gospodarczych nieustanowionych jako publiczne.

Drogi krajowe zapewniają główne powiązania zewnętrzne, w obszarze gminy liczą ok. 17,5 km:

- DK Nr 74, liczy ok. 8,7 km, klasyfikowana jako droga główna ruchu przyspieszonego – GP, jezdnia trypasowa o nawierzchni ulepszonej bitumicznej.
- DK Nr 45, liczy ok. 5,9 km, klasyfikowana jako droga główna – G, jezdnia dwupasowa o nawierzchni ulepszonej bitumicznej.
- DK Nr 43, liczy ok. 3,0 km, klasyfikowana jako droga główna – G, jezdnia dwupasowa o nawierzchni ulepszonej bitumicznej.

Drogi wojewódzkie zapewniają powiązania zewnętrzne posiadają jezdnie dwupasowe o nawierzchni ulepszonej bitumicznej. Są to te same drogi co opisane w ramach obszaru miasta:

- DW Nr 481, liczy ok. 8,0 km, klasyfikowana jako droga główna – G,
- DW Nr 486, liczy ok. 3,8 km, klasyfikowana jako droga główna – G,
- dawna DW Nr 488, liczy ok. 11,8 km, klasyfikowana jest jako droga główna – G;

Drogi powiatowe tworzą sieć dróg składających się z 10 dróg o łącznej długości ok. 37,8 km. Obsługują one podstawowe jednostki osadnicze (wsie) gminy. Drogi te posiadają w większości – ok. 90% jezdnie dwupasowe o nawierzchni bitumicznej. Natomiast około 10% dróg posiada nawierzchnię nieulepszoną. Drogi powiatowe klasyfikowane są jako drogi zbiorcze (Z) i lokalne (L).

Drogi gminne – sieć dróg gminnych liczy ok. 30,0 km, obsługują poszczególne jednostki osadnicze – wsie.

Transport kolejowy

Przez miasto i gminę przebiega jednotorowa zelektryfikowana linia kolejowa relacji: Herby Nowe – Wieluń – Wieruszów – Kępno, linia uzupełniająca dla podstawowego połączenia trasy Nr 320 w relacji Śląsk (Tarnowskie Góry) – Kluczbork – Kępno – Ostrów Wlkp. – Jarocin – Poznań. Na terenie miasta na tej linii

znajduje się stacja Wieluń Dąbrowa. W obszarze miasta linia posiada stację Wieluń oraz stację Wieluń – Dąbrowa.

Transport lotniczy

Na terenie gminy Wieluń infrastruktura związana z transportem lotniczym:

- lądowisko śmigłowców sanitarnych zlokalizowane na terenie Szpitala Powiatowego w Wieluniu przy ul. Szpitalnej,
- lądowisko w obrębie Olewin – dz. nr ew. 735/1.

Transport wodny

Na terenie gminy Wieluń nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

4.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Wieluń do głównych obiektów i sieci infrastruktury technicznej należą:

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie gminy Wieluń w wodę oparte jest o zasoby wód podziemnych ujmowane w utworach jurajskich.

W mieście:

- 5 komunalnych ujęć wody (opisane w pkt. 3.5),
- sieć wodociągowa długości 95,7 km⁵.

W gminie:

- 5 komunalnych ujęć wody (opisane w pkt. 3.5),
- sieć wodociągowa długości 125,2 km⁶:
 - wodociąg Kurów, z ujęciem i stacją wodociągową na terenie wsi Kurów obsługuje mieszkańców wsi: Kurów, Piaski i Srebrnica,
 - wodociąg Jodłowiec obsługuje mieszkańców wsi: Jodłowiec, Sieniec, Olewin, Masłowice, Starzenice i Borowiec,
 - wodociąg Kadłub obsługuje wieś Kadłub oraz wsie: Popowice i Józefów w gminie Pątnów,
 - wodociąg Turów obsługuje mieszkańców wsi Turów.

Odprowadzanie ścieków

W mieście:

- mechaniczno-biologiczna Miejska Oczyszczalnia Ścieków przy ul. Błońskiej w Wieluniu,
- sieć kanalizacji sanitarnej długości 70,0 km⁷ obsługująca większość zurbanizowanych terenów (tereny Starego Miasta, osiedla budownictwa wielorodzinnego (Armii Krajowej, Bugaj, Wojska Polskiego, Kopernika, Kard. Wyszyńskiego i Stare Sady), osiedla zabudowy jednorodzinnej w zachodniej i wschodniej części miasta, w rejonie ul. Traugutta, Sikorskiego, Prusa, Poprzecznej i Kochelskiego, Zawadzkiego

⁵ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

⁶ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

i Długosza, osiedle Orzeszkowej oraz częściowo tereny przemysłowe i inne tereny), wykorzystywana przez 98,5% mieszkańców miasta oraz 66,7% mieszkańców gminy⁷,

- mechaniczno-biologiczna zakładowa oczyszczalnia ścieków Wieluńskiej Spółdzielni Dostawców Mleka.

W gminie:

- sieć kanalizacji sanitarnej długości 108,3 km⁸ na terenie wsi: Bieniądzice, Dąbrowa, Gaszyn, Kadłub, Kurów, Małyszyn, Olewin, Ruda, Rychłowice, Starzenice, Turów, Urbanice, Widoradz, częściowo Kurów, Sieniec, wykorzystywana przez 66,7% mieszkańców gminy⁹. Docelowo przewiduje się, wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich zurbanizowanych terenów gminy i odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej oraz ich oczyszczanie na komunalnej oczyszczalni przy ul. Błońskiej.

Odprowadzanie wód opadowych

- sieć kanalizacji deszczowej odwadniająca ulice i zainwestowane tereny miasta,
- główne odbiorniki wód opadowych:
 - rzeka Kanał Wieluński, ujęty na odcinku od ul. Głowackiego do ul. Wojska Polskiego w kanał deszczowy Ø1250÷1200mm, przebiegający ulicami: Głowackiego, Kosynierów i Prostej,
 - kanał deszczowy Ø1000 mm w ul. Wodnej, odbierający wody opadowe odprowadzane kanałami istniejącymi w ulicach: Zamenhofska, św. Barbary, 3 Maja, Reformackiej, Krakowskie Przedmieście, Piłsudskiego i 18 Stycznia,
 - kanał deszczowy Ø800 mm w ul. Ciepłowniczej odprowadzający wody opadowe z terenów przemysłowych,
 - kanał deszczowy Ø800 mm w ul. Warszawskiej i Krakowskie Przedmieście.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródła konwencjonalne:

- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Wieluń” zlokalizowana przy ul. Sieradzkiej 62 w Wieluniu,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV: „Wieluń – Trębaczew”, „Wieluń – Wieruszów”, „Wieluń – Złoczew” oraz „Wieluń – Janinów”,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV pracujące w układzie pierścieniowym,

Odnawialne źródła energii:

- 2 elektrownie wiatrowe o mocy 2 MW w obrębie Olewin, o mocy 0,12 MW w obrębie Turów.

Zaopatrzenie w gaz

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz – Wieluń,
- stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia we wsi Dąbrowa przy granicy z miastem Wieluń.

⁷ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

⁸ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

⁹ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

- sieć gazociągów średniego ciśnienia, prowadzona wzdłuż ważniejszych ulic i głównych skupisk zabudowy w kierunku południowo-wschodnim przez wieś Ruda do gminy Wierzchlas i w kierunku południowo-zachodnim do gminy Mokrsko, w kierunku północnym przez teren wsi Dąbrowa na teren gminy Czarnożyły,
W 2023 r. z gazu korzystało 8,3% mieszkańców gminy Wieluń¹⁰, 65% dostarczanego gazu wykorzystuje sektor przemysłu.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

- Ciepłownia Miejska zaopatrująca w ciepło w postaci wody gorącej odbiorców komunalno-bytowych i przemysłowych, w poborze produkowanego ciepła przeważają odbiorcy komunalno-bytowi (około 75%),
- sieć ciepłownicza o długości przeszło 44,9 km, obsługująca ok. 75% powierzchni miasta (m.in. rejon centrum, rejon ulic: Wyszyńskiego, Stare Sady, Kopernika, Piłsudskiego, Stodolnianej, Fabrycznej, Moniuszki, Bugaj, tereny przemysłowe),
- kotłownie lokalne, w tym kotłownia Spółdzielni Dostawców Mleka przy ul. Kolejowej 63 oraz występujące w różnych instytucjach, przedsiębiorstwach, szkołach, gospodarstwach ogrodniczych, spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielniach pracy, zakładach przemysłowych, zakładach usługowych, placówkach handlowych oraz paleniska indywidualne nadal zasilane głównie węglem, drewnem, olejem opałowym oraz gazem propan-butan.

Zaopatrzenie w sieć teletechniczną

W mieście zlokalizowane są nadajniki telekomunikacyjne¹¹:

- dwie stacje przy ul. Wojska Polskiego naprzeciw parku im. M. Kałuży,
- dwie stacje przy ul. Sieradzkiej 56a na budynku biurowym dawnego ZUGiLu,
- jedna stacja przy ul. Ciepłowniczej 26 na kominie elektrociepłowni,
- jedna stacja przy ul. Szkolnej 5,
- jedna stacja na budynku szpitala powiatowego przy ul. Szpitalnej 16.

W gminie:

- jedna stacja w Rudzie – przy drodze krajowej nr 43,
- dwie stacje w Sieńcu – przy dawnej drodze wojewódzkiej nr 488 oraz przy sklepie firmowym Ubojni Drobiu w Sieńcu,
- jedna stacja w Małyszynie przy drodze wojewódzkiej nr 481,
- jedna stacja w Kurowie przy cmentarzu parafialnym,

Ww. stacje mają zróżnicowane standardy tj.: CDMA 420, 5G 2100, GSM 1800, GSM 900, LTE 800, LTE 900, LTE 1800, LTE 2100, LTE 2600, UMTS 2100, UMTS 900.

¹⁰ Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 2023 r.

¹¹ wg Systemu Informacyjnego o Instalacjach wytwarzających Promieniowanie Elektromagnetyczne, udostępnianego na stronie <https://si2pem.gov.pl/>

Gospodarka odpadami

- w **mieście** – Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Zamenhofa 17,
- w **gminie** – składowisko odpadów w Rudzie o powierzchni 5,88 ha, eksploatowane od 1990 r.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa łódzkiego obowiązuje Audyt krajobrazowy, w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Wieluń zidentyfikowano:

- 6 typów krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):
 - bagienno-łąkowe – głównie bezleśne (oznaczone symbolem 2),
 - leśne (oznaczone symbolem 3),
 - wiejskie (oznaczone symbolem 6),
 - mozaikowe (oznaczone symbolem 7),
 - podmiejskie i osadnicze (oznaczone symbolem 8),
 - miejskie (oznaczone symbolem 9);
- 11 podtypów krajobrazu (spośród 41 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
 - krajobraz bagienno-łąkowy – głównie bezleśny (oznaczony symbolem 2a),
 - krajobraz bagienno-łąkowy – z dominacją torfowisk niskich (oznaczony symbolem 2b),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
 - krajobraz wiejski – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (oznaczony symbolem 6b),
 - krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
 - krajobraz wiejski – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 6g),
 - krajobraz mozaikowy – podmiejski (oznaczony symbolem 7b),
 - krajobraz podmiejski i osadniczy – zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych (oznaczony symbolem 8d),
 - krajobraz podmiejski i osadniczy – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód (oznaczony symbolem 8e),
 - krajobraz miejski – miejscowości z zachowanym układem historycznym (oznaczony symbolem 9a).

3 krajobrazy priorytetowe:

- krajobraz wiejski „Grębień-Kadłub - Łaszew-Popowice – krajobraz wiejski z drewnianymi kościołami Grębień, Kadłub, Łaszew AB, Popowice” – kod krajobrazu 10-341.21-21 (oznaczony symbolem 6b),

- krajobraz wiejski „Krajobraz Wzgórz Ożarówskich” – kod krajobrazu 10-341.21-34 (oznaczony symbolem 6c),
- krajobraz miejski „Wieluń – krajobraz miejski” – kod krajobrazu 10-341.21-14 (oznaczony symbolem 9a).

1 obszar objęty formą ochrony prawnej:

- Rezerwat przyrody Lasek Kurowski, zlokalizowany w krajobrazie leśnym – kod krajobrazu 10-318.22-20 (oznaczony symbolem 3b).

Wykaz ww. krajobrazów wraz z wyszczególnionymi typami rzeźby terenu oraz kodem krajobrazu, a także rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów, w tym krajobrazów priorytetowych zawiera **zał. nr 3** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Zasięgi ww. krajobrazów, w tym priorytetowych przedstawia wyrys z audytu krajobrazowego – **rys. 2** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Ww. **zał. nr 3** zawiera także rekomendacje i wnioski dla krajobrazu w obrębie rezerwatu przyrody Lasek Kurowski.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formułowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Wieluń, wynikające przede wszystkim z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647). Uwzględnia się wnioski wynikające z kompleksowej oceny warunków fizjograficznych obszaru gminy Wieluń pod kątem jego przydatności dla różnych funkcji, obejmujące m.in.:

Określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:

W wyniku kompleksowej analizy i bonitacji całokształtu warunków fizjograficznych terenu dokonano oceny pod kątem naturalnych predyspozycji terenu do pełnienia określonej funkcji. Wyróżniono dwie podstawowe grupy obszarów:

- obszary o warunkach ograniczających rozwój zabudowy – wskazane do zagospodarowania zgodnie z walorami środowiska przyrodniczego obejmujące:
 - elementy systemu przyrodniczego: parki, cmentarze, ogrody działkowe, zieleń przy usługach sportu i rekreacji, boiska, lasy i tereny zalesione niesklasyfikowane jako lasy, większe skupiska zieleni nieurządzonej, doliny rzek – łąki i pastwiska, rzeki i zbiorniki wodne,
 - obszary występowania gleb bardzo korzystnych i korzystnych dla produkcji roślinnej (przydatne bez ograniczenia pod uprawy wymagających roślin) o bonitacji gleb IIIa, IIIb i IVa,

- obszary występowania gleb o średnio korzystnych warunkach do uprawy, grunty klas o przewadze gleb IVa i IVb; przeznaczenie rolnicze, ale mogą być również wykorzystane na cele poza rolnicze (rozwój zabudowy, dolesienia itp.),
- obszary o mniejszych walorach przyrodniczych niepodlegające ochronie przed zmianą użytkowania – wskazane do różnych form zagospodarowania, głównie do rozwoju funkcji mieszkaniowej i przemysłowej.

Wskazanie obszarów, na których występują ograniczenia dla różnych form zagospodarowania wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska

Ograniczenia w sposobie użytkowania dotyczą terenów najistotniejszych w strukturze przyrodniczej obszaru:

- doliny rzeki Pysznej i jej dopływów,
- obszarów gleb bardzo korzystnych, korzystnych i średnio korzystnych dla produkcji rolnej od I do III klasy bonitacyjnej z niewielkim udziałem gleb klasy IV. Przydatne bez ograniczeń dla różnych kierunków upraw,
- obszarów leśnych spełniających funkcje ekologiczno-ochronne i klimatyczne.

Wytyczne do opracowań z zakresu planowania przestrzennego

Jako główne cele ochrony środowiska na terenie gminy Wieluń wskazano:

- ochronę obszarów węzłowych składających się z zespołów leśnych, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy,
- ochronę korytarzy ekologicznych (podstawowych elementów łącznikowych systemu przyrodniczego gminy) oraz ciągów ekologicznych,
- ochronę lasów państwowych i prywatnych poprzez obowiązek prowadzenia zadań zachowawczych i pielęgnacyjnych, zakaz melioracji oraz zakaz zabudowy,
- wyznaczanie terenów przeznaczonych do dolesień, obejmujących nieużytki, grunty rolne słabo przydatne do produkcji rolnej,
- ochronę pozostałych terenów zieleni, w tym zieleni w ramach terenów zurbanizowanych,
- ochronę strefy terenów otwartych, w skład których wchodzi grunty rolne, które winny być objęte zakazem zabudowy,
- respektowanie zasad ochrony w odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną prawną,
- wykorzystywanie alternatywnych źródeł pozyskiwania energii (energia słoneczna, wodna, wiatrowa),
- propagowanie różnych form działań proekologicznych, takich jak m. in.:
 - segregacja odpadów, dzięki czemu pozyskać można szereg cennych surowców wtórnych zmniejszając jednocześnie ilości składowanych odpadów,
 - korzystanie z komunikacji publicznej,

- dbałość o jakość powietrza atmosferycznego, m. in. poprzez modernizację indywidualnych kotłowni oraz stosowanie filtrów kominowych.

Opisane w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania pozwoliły na sformułowanie wytycznych, które winny być respektowane w opracowaniach z zakresu planowania przestrzennego.

Obejmują one:

- szczególną ochronę doliny rzeki Pyszej – głównego lokalnego korytarza ekologicznego gminy i korytarza przewietrzającego; w jej obrębie należy wprowadzić zakaz zabudowy oraz wykluczyć zagospodarowanie doliny zwartą zielenią wysoką (z dopuszczeniem ażurowej), należy ograniczyć wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu (np. regulacje koryta rzeki), które mogą doprowadzić do niszczenia naturalnego kształtu doliny,
- wykluczenie z zabudowy terenów pozostałych obniżen dolinnych m. in. ze względu na nienoisne grunty i poziom wód gruntowych sięgających ok. 1,0 m p.p.t.,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach leśnych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną i ekstensywną funkcją turystyczno-rekreacyjną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- udrożnienie ciągów dolinnych,
- wzdłuż wszystkich dolin należy tworzyć ciągi zieleni w celu kształtowania korytarzy wentylacyjnych gminy oraz zachowania przestrzennej ciągłości obszarów aktywnych biologicznie umożliwiając swobodną migrację flory i fauny,
- wprowadzenie zakazu wszelkich zmian w ukształtowaniu terenu (podwyższania, obniżania) powodujących deformację naturalnego kształtu istniejących dolin,
- ochronę ekosystemów łąkowych i szuwarowo-bagiennych przed przekształceniami (melioracjami),
- ochronę przed zmianą użytkowania gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I - III) zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ograniczenie przeznaczania zmeliorowanych użytków rolnych na inne cele niż rolnicze (poniesione nakłady przez Skarb Państwa na wykonanie urządzeń melioracyjnych nie będą przynosiły zakładanych efektów),
- wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie lasów oraz koryt rzecznych,
- przeznaczenie do adaptacji istniejącej zieleni urządzonej, w tym przyulicznej, stosując jednocześnie zabiegi pielęgnacyjne oraz wprowadzając nowe nasadzenia,
- powiązanie ze sobą w przyrodnicze ciągi wszystkich rozproszonych elementów zieleni, w tym szczególnie zieleni miejskiej,
- wprowadzenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę danych parametrycznych dotyczących dopuszczalnej powierzchni zabudowy, powierzchni utwardzonej oraz powierzchni biologicznie czynnej,
- poprawę stanu czystości wód powierzchniowych (m. in. poprzez rozbudowę systemu kanalizacji),

- ochronę zasobów ujęć wód podziemnych przed skażeniem poprzez likwidację wszelkich źródeł zanieczyszczeń m. in. likwidując dzikie wysypiska odpadów,
- zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza poprzez likwidację uciążliwych niskich emitorów pyłów i gazów oraz rozpowszechnianie zastosowania zamiennych paliw ekologicznych,
- wprowadzenie zapisu o konieczności dostosowania poziomu hałasu do dopuszczalnych poziomów dla terenów o poszczególnych rodzajach zagospodarowania (zgodnie z obowiązującymi przepisami),
- rekultywację terenów zdegradowanych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji przyczyniających się do istotnych zmian środowiska, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem już istniejących),
- wprowadzenie wzdłuż najruchliwszych tras komunikacyjnych pasów zieleni izolacyjnej, której zadaniem będzie tłumienie hałasu oraz blokowanie rozprzestrzeniających się zanieczyszczeń pyłowych i gazowych; ich szerokość i skład gatunkowy powinien być dostosowany do charakteru i intensywności zanieczyszczeń,
- tereny położone w odległości 10 m od terenów kolejowych (tereny zamknięte) należy wyłączyć z zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wieluń zostało obliczone na podstawie wymagań zawartych w Rozporządzeniu z 2023 r. zgodnie z wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Wieluń w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Wieluń powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Wieluń w 2044 r. tj. za 20 lat wyniesie 28 030 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 28\ 030 \times 5\% = 29\ 431,5 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w **mieście** w 2024 r. wyniosła 655 430 m², a w **gminie** – 339 563 m², co łącznie stanowi **994 993 m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P₂₀

Wskaźnik P₂₀ określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Wieluń na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w **mieście** na jednego mieszkańca wynosi **32,5 $\frac{m^2}{osobę}$** , a w **gminie** wynosi **37,4 $\frac{m^2}{osobę}$** .

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, tj. w 2014 r. w **mieście** wynosi **25,8 $\frac{m^2}{osobę}$** , a w **gminie** wynosi – **30,3 $\frac{m^2}{osobę}$** .

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wieluń na jednego mieszkańca wynosi:

$$\begin{aligned} & \text{– dla miasta: } P_{20} = 3 \times 32,5 - 2 \times 25,8 = 97,5 - 51,6 = 45,9 \frac{m^2}{osobę}, \\ & \text{– dla gminy: } P_{20} = 3 \times 37,4 - 2 \times 30,3 = 112,2 - 60,6 = 51,6 \frac{m^2}{osobę}, \\ & \text{co daje średnio } P_{20} = \mathbf{47,8 \frac{m^2}{osobę}}. \end{aligned}$$

Zgodnie z powyższym, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wieluń wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 29\,431,5 \text{ os.} - \frac{994\,993 \text{ m}^2}{47,8 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 29\,431,5 \text{ os.} - 20\,815,8 \text{ os.} = \mathbf{8\,616 \text{ osób}}$$

Ponieważ w gminie Wieluń, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS za 2024 r. liczba mieszkańców wynosi 29 229 osób¹² to jest nie mniej (więcej) niż 5000, ale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi więcej niż 1000 osób,

¹² Bank Danych Lokalnych GUS gminy miejsko-wiejskiej Wieluń – stan na 3 grudnia 2024 r.

to nie zachodzi przypadek opisany w § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia z 2023 r. zgodnie z którym obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż 1000 osób.

Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z obliczeniami **8 600 osób**.

III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Miasto i gmina mają zróżnicowane pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej wskazano ww. plany w podziale na miasto i gminę z wyróżnieniem przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej, które zostało określone na podstawie analizy ustaleń poszczególnych planów. W przeprowadzonych analizach uwzględniono także projekty miejscowych planów z wysoko zaawansowanym stopniem prac planistycznych.

W mieście:

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują powierzchnię ok. 1 679 ha, co stanowi prawie 100% powierzchni obszaru miasta.

Tabela 9. Obowiązujące miejscowe plany

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Kijak w Wieluniu / 0,11	Nr XV/176/25 z 27 marca 2025 r. / poz. 4357 16.04.2025 r.	brak	
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe – Wieluń / Zmiana ustaleń tekstowych planu	Nr VI/80/24 z 29 sierpnia 2024 r. / poz. 7682 02.10.2024 r.	-	
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Głowackiego, Sieradzka, Wodną i Zamenhofs / 11,85	Nr VI/79/24 z 29 sierpnia 2024 r. / poz. 7845 08.10.2024 r.	MN	0,95
			MN-U	2,04
			MW	0,12
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej / 14,9	Nr VI/78/24 z 29 sierpnia 2024 r. / poz. 7681 02.10.2024 r.	MN	3,36
			MNW	0,45
			MNB	0,35
			MNS	0,57
			MN-U	0,6
			MNW-U	1,82
			MW	0,2
MW-U	2,61			
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP /	Nr VI/77/24 z 29 sierpnia 2024 r. / poz. 7680	MNW	0,98

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
	11,42	02.10.2024 r.	MW-U	0,95
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Starego Miasta w Wieluniu / 0,74	Nr XCII/1121/23 z 29 sierpnia 2023 r. / poz. 8007 27.09.2023 r.	MŚ	0,03
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia / 25,91	Nr XCII/1120/23 z 29 sierpnia 2023 r. / poz. 7969 26.09.2023 r.	MN	8,74
			MNS	1,62
			MR	3,12
			MN/U*	1,12
			MW	4,85
8.#	Zmiana 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 / Zmiana ustaleń tekstowych planu	Nr LXXXIX/1073/23 z 25 maja 2023 r. / poz. 5638 06.07.2023 r.	-	-
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysłą / 75,13	Nr LXXXIV/1016/23 z 26 kwietnia 2023 r. / poz. 3500 26.04.2024 r.	brak	brak
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia – część B / 15,41	Nr XV/812/2022 z 26 maja 2022 r. / poz. 3985 14.07.2022 r.	MŚ	0,87
			MN1	6,88
			U/MN	0,5
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze miasta Wielunia / Zmiana ustaleń tekstowych planu	Nr LXXVII/843/22 z 1 lipca 2022 r. / poz. 4305 27.07.2022 r.	-	-
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia – część A (rejon ul. Traugutta) / 1,93	Nr LV/701/21 z 25 listopada 2021 r. / poz. 754 08.02.2022 r.	brak	brak
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagielly, Fabrycznej i Ciepłowniczej / 165,65	Nr XXXIII/462/20 z 7 września 2020 r. / poz. 5225, 28.09.2020 r.	U/MN	1,0
			MN/RO	4,54
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Kaliskiej, Kopernika, św. Barbary, Warszawskiej, Chopina, Popieluszki, Stodolnianej) / 11,21	Nr XVII/267/19 z 17 października 2019 r. / poz. 5912, 07.11.2019 r.	MŚ	1,08
			MN1	0,23
			MN2	1,13

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Sieradzkiej, Traugutta, Głowackiego, POW, Wyszyńskiego, 3 Maja) / 16,52	Nr X/177/19 z 29 maja 2019 r. / poz. 3599, 26.06.2019 r.	MW	6,95
			MN/U**	0,36
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Różanej, Częstochowskiej i alei Kościuszki) / 3,01	Nr VII/124/19 z 25 lutego 2019 r. / poz. 1498, 18.03.2019 r.	MN1	2,99
17. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa / na terenie miasta – 44,5	Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r. / poz. 4454, 12.09.2018 r.	MŚ	0,56
			MN1	1,32
			MR	5,05
			U/MN	12,07
			RM	5,23
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Fabrycznej, Poprzecznej, Warszawskiej, Kilińskiego, POW, Głębokiej, Popieluszki, Zacisze, Wendta, Wojska Polskiego, Żubr, Sadowej) / 12,08	Nr LVI/539/18 z 28 czerwca 2018 r. / poz. 3753, 19.07.2018 r.	MŚ	4,01
			MW	3,15
			U/MN	1,08
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Długosza, Rymarkiewicz, Wodnej, Kosynierów, Mokrej, Reformackiej, Różanej, Kopernika, POW, Łąkowej, Kijak, Ciepłowniczej, Kochelskiego, Wojska Polskiego, Wierzbowej, Potockiego, Moniuszki, Popieluszki, Orzeszkowej, Warszawskiej, św. Barbary, 3 Maja, Częstochowskiej, Żubr i alei Kościuszki) / 13,71	Nr LVI/538/18 z 28 czerwca 2018 r. / poz. 3752, 19.07.2018 r.	MŚ	0,32
			MW	0,53
			MN1	2,4
			MN2	5,19
			MN/RO	0,37
			U/MN	1,36
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu / 13,83	Nr XXXIX/392/17 z 22 czerwca 2017 r. / poz. 3168, 11.07.2017 r.	MW	7,54
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Traugutta, Wojska Polskiego, Popieluszki, Piłsudskiego, Częstochowskiej i alei Kościuszki)	Nr XXXIX/390/17 z 22 czerwca 2017 r. / poz. 3214, 13.07.2017 r.	MW	0,03

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
	/ 9,27			
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sieradzkiej w Wieluniu / 0,44	Nr XXXIV/338/17 z 15 lutego 2017 r. / poz. 1204, 08.03.2017 r.	MW	0,44
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Długosza i ul. Jagiełły w Wieluniu / 35,37	Nr XXXIV/336/17 z 15 lutego 2017 r. / poz. 1203, 08.03.2017 r.	brak	
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Gaszyńskiej w Wieluniu / 35,32	Nr XXX/308/16 z 9 grudnia 2016 r. / poz. 5829, 30.12.2016 r.	MN	4,77
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów przy ul. Baranowskiego, przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu / 1,69	Nr XXX/306/16 z 9 grudnia 2016 r. / poz. 5828, 30.12.2016 r.	MW	0,71
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Rymarkiewicz, Fabrycznej, Częstochowskiej, Traugutta, Wojska Polskiego) / 21,05	Nr XXI/224/16 z 19 kwietnia 2016 r. / poz. 2069, 10.05.2016 r.	U/MN	3,43
27. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący rejon skrzyżowania dróg: krajowej nr 8 i wojewódzkiej nr 481 / na terenie miasta – 0,37	Nr XII/133/15 z 21 września 2015 r. / poz. 4102, 29.10.2015 r.	brak	
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Jagiełły, Kolejowej, Warszawskiej, Fabrycznej, Rymarkiewicz, Kijak, Kmicica, Sybiraków, Wojska Polskiego, Olchowej, Żubr, Szpitalnej, 3 Maja, Sieradzkiej, Głowackiego, Potockiego, Ciepłowniczej, 18 Stycznia, Częstochowskiej) / 28,56	Nr XXXVIII/465/14 z 5 marca 2014 r. / poz. 1732, 11.04.2014 r.	MW	0,40
			MN1	8,46
			MN2	5,48
			RM	1,29
			U/MN	4,48
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (rejon ulic: Traugutta, Powstańców, Żubr, 18 Stycznia, Wiśniowej, 3 Maja, Jagiełły, Warszawskiej, POW) / 14,08	Nr XXXII/400/13 z 12 września 2013 r. / poz. 4572, 18.10.2013 r.	MW	1,43
			U/MN	0,35
30.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego / 1,89	Nr XXII/269/12 z 27 września 2012 r. / poz. 3626, 15.11.2012 r.	U/MN	0,92
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia / /	Nr XIII/139/11 z 29 listopada 2011 r. / /	MW	49,8
			MN3	18,83

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
	82,25	poz. 7, 10.01.2012 r.	U/MN	11,47
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmujący 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 terenie miasta - 113,53	Nr XII/122/11 z 25 października 2011 r. oraz Nr XIV/162/11 z 15 grudnia 2011 r. / Nr 413, poz. 4716 oraz 4717, 31.12.2011 r.	MS	1,37
			MW	9,92
			MN	51,38
			MNi	2,62
			MNu	1,52
			Um	6,48
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popieluszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe - Wieluń / 24,73	Nr X/113/11 z 17 sierpnia 2011 r. / Nr 302, poz. 3057, 18.10.2011 r.	MN	7,63
			MW	1,38
			MW-S	0,58
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia / 863,42	Nr IX/93/11 z 21 czerwca 2011 r. / Nr 231, poz. 2388, 13.08.2011 r.	MS	11,7
			MN1	79,03
			MN2	44,44
			MN3	34,89
			MN/RO	14,75
			MR	18,34
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzka i Kolejową w mieście i gminie Wieluń / na terenie miasta – 3,61	Nr IX/54/07 z 27 kwietnia 2007 r. / Nr 195, poz. 1837, 26.06.2007 r.	brak	
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych / 30,14	Nr XLI/427/06 z 2 czerwca 2006 r. / Nr 249, poz. 1921, 15.07.2006 r.	M	0,38
			MW	2,17
			MN	2,16
			U,M	0,24
			M,U	5,31
			MW,U	0,36
37.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej / 2,71	Nr XLI/296/02 z 15 maja 2002 r. / Nr 148, poz. 2155, 28.06.2002 r.	MN	1,96
38.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulicy T. Kościuszki w Wieluniu / 0,3	Nr XXXVI/259/01 z 12 października 2001 r. / Nr 237, poz. 3608, 16.11.2001 r.	MN	0,29
39.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia (rejon ulic: Ciepłowniczej i projektowanej Popieluszki)	Nr XXXV/247/01 z 24 sierpnia 2001 r. /	brak	

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
	/ 1,135	Nr 214, poz. 3067, 19.10.2001 r.		
40.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca działkę nr ew. 321 położoną w rejonie ulic: T. Kościuszki i 18 – go Stycznia w Wieluniu / 0,02	Nr XXXIII/227/01 z 27 kwietnia 2001 r. / Nr 100, poz. 1049, 06.06.2001 r.	MN/U	0,02
41.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic: Wodna, Głowackiego, Kochelskiego / 7,49	Nr XXVII/174/00 z 22 września 2000 r. / Nr 128, poz. 730, 26.10.2000 r.	UM	0,53
			MN	3,9
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla budynków oświaty i kultury przy ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Szkolnej, Nadodrzańskiej i 3 Maja w Wieluniu / 6,82	Nr XVII/226/25 z 22 maja 2025 r. / poz. 424 15.01.2026r.		brak
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Błońskiej w Wieluniu / 2,82	Nr XXV/316/25 z 27 listopada 2025 r. / poz. 11836 22.12.2025r.		brak

– miejscowe plany obejmujące zarówno fragmenty miasta i gminy

Źródło: opracowanie własne

Tabela 10. Procedowane projekty planów z wysokim zaawansowaniem prac planistycznych

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu inicjująca plan
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu / 2,26	Nr XXI/272/25 z 28 sierpnia 2025 r.

Źródło: opracowanie własne

W gminie:

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy zajmują powierzchnię ok. 2 628 ha, co stanowi ok. 20% powierzchni obszaru gminy.

Tabela 11. Obowiązujące miejscowe plany

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu / Poz. Dz. Urz. woj. łódzkiego	Symbole przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnie [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część B / 491,86	Nr XXVI/335/25 z 18 grudnia 2025 r. / poz. 423 15 stycznia 2026 r.	MNW	25,65
			MNW-MNB	2,23
			RZM	23,04
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A / 258,49	Nr XV/175/25 z 27 marca 2025 r. / poz. 4356 16.04.2025 r.	MNW	65,51
			MNW-MNB	0,75
			MNS	0,64
			MNW-U	0,35
			MW	1,01
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice / Zmiana ustaleń tekstowych	Nr VII/93/24 z 26 września 2024 r. / poz. 8347 18.10.2024 r.	-	-
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin / 290,69	Nr VII/92/24 z 26 września 2024 r. / poz. 8211 16.10.2024 r.	MN	1,38
			MN-RZM	33,79
			MN-U	3,85
			RZM	16,47
5.	Zmiana 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 / Zmiana ustaleń tekstowych	Nr LXXXIX/1073/23 z 25 maja 2023 r. / poz. 5638 06.07.2023 r.	-	-
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów / 735,19	Nr LXXX/968/2023 z 26 stycznia 2023 / poz. 2254 15.03.2023 r.	MW	0,2
			MN	21,78
			RM	49,83
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Jodłowic / 233,38	Nr LXVII/844/22 z 1 lipca 2022 r. / poz. 4275 26.07.2022 r.	brak	-
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Olewin	Nr LII/653/21 z 30 września 2021 r.	MN	28,5

	/ 537,78	/ poz. 6317 10.12.2021 r.	RM	11,53
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Gaszyn / 114,23	Nr XXXIX/552/21 z 27 stycznia 2021 r. / poz. 1249, 18.03.2021 r.	brak	
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon węzła „ Jodłowice ” w gminie Wieluń / Zmiana ustaleń tekstowych	Nr XXXV/506/20 z 16 listopada 2020 r. / poz. 378, 27.01.2021 r.	-	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice / 108,01	Nr XXXV/505/20 z 16 listopada 2020 r. / poz. 377, 27.01.2021 r.	MW	0,37
			MN	4,2
			RM	42,9
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Urbanice i Malyszyn / 56,46	Nr XXXV/504/20 z 16 listopada 2020 r. / poz. 6834, 10.12.2020 r.	brak	
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Dąbrowa / 27,65	Nr XXII/359/20 z 29 stycznia 2020 r. / poz. 1274, 24.02.2020 r.	MN1	18,0
			MN/U	7,28
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice / 34,58	Nr XVII/268/19 z 17 października 2019 r. / poz. 5913, 07.11.2019 r.	brak	
15. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa / na terenie gminy – 13,56	Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r. / poz. 4454, 12.09.2018 r.	MW	5,31
			MN1	3,97
			MN/RO	2,56
			U/MN	0,38
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący rejon węzła „ Jodłowice ” w gminie Wieluń / 57,12	Nr XII/135/15 z 21 września 2015 r. / poz. 4103, 29.10.2015 r.	brak	
17. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący rejon skrzyżowania dróg: krajowej nr 8 i wojewódzkiej nr 481 / na terenie gminy – 7,75	Nr XII/133/15 z 21 września 2015 r. / poz. 4102, 29.10.2015 r.	brak	
18. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmujący 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 terenie gminy – 24,17	Nr XII/122/11 z 25 października 2011 r. oraz Nr XIV/162/11 z 15 grudnia 2011 r. / Nr 413, poz. 4716 oraz 4717, 31.12.2011 r.	brak	
19. #	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wesołkiego,	Nr IX/54/07 z 27 kwietnia 2007 r.	MN	28,93

	Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń / na terenie gminy – 40,04	/ Nr 195, poz. 1837, 26.06.2007 r.		
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr ew. 561 we wsi Sieniec w gminie Wieluń / 0,32	Nr XI/78/03 z 12 września 2003 r. / Nr 299, poz. 2589, 03.11.2003 r.	brak	
21.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dotyczącej działki o nr ewidencyjnym 17/13 we wsi Kadłub / 4,22	Nr XXXIX/286/02 z 15 lutego 2002 r. / Nr 116, poz. 1875, 27.05.2002 r.	MN	3,22
22.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń (działki nr 28, 29 i 30/2 we wsi Gaszyn) / 2,88	Nr XXXV/251/01 z 24 sierpnia 2001 r. / Nr 214, poz. 3070, 19.10.2001 r.	brak	
23.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń (działki nr 427, 428, 429, 430/2, 431, 432/2 we wsi Sieniec) / 3,1	Nr XXXV/248/01 z 24 sierpnia 2001 r. / Nr 214, poz. 3068, 19.10.2001 r.	brak	
24.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń (działka nr 394 we wsi Starzenice) / 1,65	Nr XXXI/217/01 z 16 lutego 2001 r. / Nr 35, poz. 365, 16.03.2001 r.	PU,MN	1,65
25.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń (gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze stacjami redukcyjnymi) / 161,43	Nr XXIV/154/00 z 30 czerwca 2000 r. / Nr 106, poz. 581, 16.08.2000 r.	brak	

– miejscowe plany obejmujące zarówno fragmenty miasta i gminy

Źródło: opracowanie własne

Tabela 12. Procedowane miejscowe plany z wysokim zaawansowaniem prac planistycznych

L.p.	Nazwa miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu / pow. obszaru objętego planem [ha]	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu inicjująca plan
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębnie Ruda / 65,83	Nr III/48/24 z 20 czerwca 2024 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębnie Sieniec i Jodłowiec / 83,62	Nr III/47/24 z 20 czerwca 2024 r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębnie Jodłowiec / 39,5	Nr III/46/24 z 20 czerwca 2024 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębnie Kurów / 94,99	Nr II/12/24 z 23 maja 2024 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębnie Małyszyn i Urbanice / 70,57	Nr XXII/291/25 z 25 września 2025 r.

Źródło: opracowanie własne

Zasięgi ww. miejscowych planów i scalone zobrazowanie ustalonego w nich przeznaczenia terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia **rys. 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Zgodnie z powyższym powierzchnia terenów z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej stanowi ok. 6% powierzchni gminy Wieluń, tj. 1 139,87 ha, w tym:

- w **mieście** ww. tereny stanowią ok. 32% powierzchni miasta,
- w **gminie** ww. tereny stanowią ok. 5% powierzchni gminy.

2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia OUZ

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Wieluń obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r., w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczania granic OUZ wykonano następujące czynności:

Etap I (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,

- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynkach pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Wieluniu, licencja nr GNO.6642.376.2024_1017_P z dnia 03.04.2024 r.,
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 22.01.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od **II** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap II (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków, określonych w etapie I, tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na rys. 4a), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap III (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II;

Etap IV (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, co przedstawia wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami;

Etap V (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów, stanowiących wynik etapu III, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ (rdzeń), przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Następnie wykonano etap **VI** obejmujący:

Etap VIa (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego),

Etap VIb (§1 ust. 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ (rdzeń) (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 4c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych w odległości nie większej 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1224, z 2025 r. poz. 641).

Powierzchnie OUZ wyznaczone wg ww. zasad w podziale na miasto i gminę z wyszczególnieniem obrębów wskazano poniżej.

Tabela 13. Powierzchnia OUZ w planie ogólnym

L.p.	Nazwa obrębu	Powierzchnie obszarów [ha]						Porównanie poz. A i B (etap VIa i VIb)
		P _b	P _u	P _p	A	B		
		Etap III: obszary z buforem 50 m i włączonymi enklawami poniżej 5 000 m ²	Etap V: obszary z etapu III po odjęciu buforu 40 m	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ 25% x (P_b - P_u)	Maksymalna dopuszczalna powierzchnia OUZ (P_p + P_u)	Faktyczna powierzchnia OUZ (Etap VIa + VIb)		
Miasto								
1.	Obręb 7	1,20	1,20	0	1,20	1,20	0	
2.	Obręb 9	0,68	0,68	0	0,69	0,69	0	
Gmina								
3.	Bieniądzice	30,16	11,59	4,64	16,23	15,31	0,92	
4.	Borowiec	10,58	4,05	1,63	5,68	5,18	0,50	
5.	Dąbrowa	140,21	70,61	17,40	88,01	85,26	2,75	
6.	Gaszyn	1,77	0,74	0,26	1,00	1,27	-0,27	
7.	Jodłowiec	3,03	0,55	0,62	1,17	1,17	0,00	
8.	Kadłub	55,76	23,34	8,11	31,45	30,75	0,70	
9.	Kurów	3,92	0,53	0,85	1,38	1,37	0,01	
10.	Małyszyn	część obrębu z zabudową jest objęta miejscowym planem						
11.	Masłowice	11,79	3,55	2,06	5,61	5,36	0,25	
12.	Nowy Świat	9,8	4,68	1,28	5,96	5,35	0,61	
13.	Olewin	cały obręb jest objęty miejscowym planem						
14.	Piaski	10,85	3,89	1,74	5,63	6,43	-0,80	
15.	Ruda	86,43	50,86	8,89	59,75	55,13	4,62	
16.	Rychłowice	32,37	13,38	4,75	18,13	20,30	-2,17	
17.	Sieniec	8,03	2,96	1,27	4,23	6,72	-2,49	
18.	Srebrnica	8,27	2,69	1,40	4,09	4,10	-0,01	
19.	Starzenice	24,57	11,76	3,20	14,96	15,53	-0,57	
20.	Turów	cały obręb jest objęty miejscowym planem						
21.	Urbanice	24,61	9,15	3,87	13,02	13,78	-0,76	
22.	Widoradz	cały obręb jest objęty miejscowym planem						
	Suma	462,15	214,33	61,96	276,29	274,90	3,28	

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym powierzchnie OUZ wyznaczona w gminie Wieluń wynoszą:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie III): **P_b = 462,15 ha**,
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie V): **P_u = 214,33 ha**,

- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1 ust.1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25\% \times (462,15 \text{ ha} - 214,33 \text{ ha}) = 61,96 \text{ ha}$$

Zgodnie z tabelą 13 (poz. A) oraz **rys. 4d** łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym w gminie Wieluń wynosi **274,90 ha** (w mieście – **1,89 ha**, w gminie – **273,01 ha**), co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 274,90 \text{ ha} < P_u + P_p = 214,33 \text{ ha} + 61,96 \text{ ha} = 276,29 \text{ ha}$$

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 r. przy obliczeniu chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym *wyznaczając strefy planistyczne, ... w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane, tj. luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej.

Ww. tereny przeanalizowano na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków pozyskanej od Starosty Wieluńskiego w dniu 3 marca 2024 r. oraz bazy danych obiektów topograficznych BDOT10K pod kątem występowania terenów niezabudowanych. Określając luki nie uwzględniano terenów niezabudowanych, na których ze względu na zbyt małą powierzchnię, nie ma możliwości realizacji zabudowy. Nie uwzględniono również działek bez dostępu do drogi.

W wyniku analizy zabudowy określono luki, które przedstawia **rys. nr 5**, stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

Ze względu na zróżnicowane symbole użyte w miejscowych planach dla przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej, w których stwierdzono występowanie luk – terenów niezabudowanych (21 symboli) dla potrzeb dalszych czynności (oszacowania chłonności wyznaczonych luk – terenów niezabudowanych), po analizie ustaleń zawartych w planach dla poszczególnych przeznaczeń ujednolicono oznaczenia zgodnie z klasami przeznaczenia i ich graficznym zobrazowaniem wg Rozporządzenia z 2021 r. tj. używanymi obecnie w miejscowych planach.

Tabela 14. Zestawienie oznaczeń rodzajów przeznaczenia użytych w miejscowych planach oraz wg. Rozporządzenia z 2021 r.

L.p.	Symbole terenów w miejscowych planach	Symbol klasy przeznaczenia wg Rozporządzenia z 2021 r.	Nazwa klasy przeznaczenia wg Rozporządzenia z 2021 r.
1.	MW, MŚ, MS, MW-S	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2.	MN (w tym MN1, MN2, MN3), MNW, MNW-MNB, MNW-U, MNB, MNS, MNi, MR	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	MN-U, MNu, MN/U, U/MN, Um	MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
4.	MN-RZM	MN-RZM	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
5.	MN/RO	MN-RZP	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
6.	RZM, RM	RZM	tereny zabudowy zagrodowej

Źródło: opracowanie własne

Dla oszacowania chłonności luk w ramach ww. terenów, przyjęto poniższe założenia:

- ze względu na występowanie w części terenów funkcji mieszanych na podstawie analizy ustaleń miejscowych planów przyjęto uśredniony udział poszczególnych funkcji w zagospodarowaniu:

Tabela 15. Udział poszczególnych funkcji w przeznaczeniu terenów o mieszanej funkcji wskazanym według obowiązujących miejscowych planów

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Udział poszczególnych funkcji	
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zabudowa wielorodzinna – 100%	
MN	zabudowa jednorodzinna	zabudowa jednorodzinna - 100%	
MN-U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi	zabudowa jednorodzinna – 70%	zabudowa usługowa - 30%
MN-RZM	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa	zabudowa jednorodzinna – 50%	zabudowa zagrodowa - 50%
MN-RZP	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	zabudowa jednorodzinna – 100%	
RZM	zabudowa zagrodowa	zabudowa zagrodowa - 100%	

Źródło: opracowanie własne

- dla terenów zabudowy wielorodzinnej – MW:

Powierzchnia całkowita luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej [m ²]
↓ x uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy (25%) wg ustalonego w planach
Powierzchnia zabudowy [m ²]
↓ x uśredniona liczba kondygnacji (3) wg ustalonych w planach
Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]
↓ x wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy (70%)

Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
↓ : prognozowana pow. mieszkania w gminie Wieluń na jednego mieszkańca (w mieście – 45,9 m²,
w gminie – 51,6 m²),
↓ = liczba osób (chłonność luk)

– dla terenów MN, MN-RZP, RZM:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk).

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN, MN-RZP – wg istniejącej lub proponowanej w miejscowych planach parcelacji na działki budowlane lub wg minimalnej powierzchni działki ustalonej w miejscowym planie,
- dla terenów RZM mających formę pasów przydrożnych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi wg uśrednionej szerokości frontu działki budowlanej wg planów – 25 m;

– dla pozostałych terenów o łączonych przeznaczeniach:

– dla terenów MN-U:

liczba działek x procentowy udział funkcji mieszkaniowej x liczba osób na gospodarstwo wg GUS = liczba osób (chłonność luk),

Liczbę działek oszacowano z uwzględnieniem założeń dla terenów MN oraz udziału poszczególnych funkcji zgodnie z tabelą 15;

– dla terenów MN-RZM:

liczba działek x procentowy udział funkcji mieszkaniowej x liczba osób na gospodarstwo wg GUS = liczba osób (chłonność luk),

Liczbę działek oszacowano z uwzględnieniem założeń dla terenów RZM oraz udziału poszczególnych funkcji zgodnie z tabelą 15;

- przeciętna liczba osób w mieszkaniu (gospodarstwie domowym) w mieście wynosi **2,06** osoby¹³,
- przeciętna liczba osób w mieszkaniu (gospodarstwie domowym) w gminie wynosi **2,90** osoby¹⁴.

Zgodnie z ww. założeniami poniżej oszacowano chłonność luk – terenów niezabudowanych.

¹³ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Bank Danych Lokalnych GUS miasto Wieluń, 2024 r. (stan na 3.12.2025 r.)

¹⁴ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Bank Danych Lokalnych GUS obszar wiejski w gminie Wieluń, 2024 r. (stan na 3.12.2025 r.)

W mieście:

Tabela 16. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Symbol wg Rozporządzenia MRiT z 2021 r.	Uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu	Symbol terenu wg planu	Min. pow. działki [m ²] / Szerokość frontu działki, uśredniona [m]	Pow. luk - terenów niezabudowanych [m ²]	Liczba działek / Całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [osoby]
1.	MW	Nr XCII/1120/23 z 29 sierpnia 2023 r.	MW	-	40 670 m ²	21352	466
		Nr XVII/267/19 z 17 października 2019 r.	MŚ	-	1 710 m ²	898	20
		Nr LVI/539/18 z 28 czerwca 2018 r.	MŚ	-	4 595 m ²	2412	53
		Nr XXXIX/392/17 z 22 czerwca 2017 r.	MW	-	71 400 m ²	37485	817
		Nr XIII/139/11 z 29 listopada 2011 r.	MW	-	20 945 m ²	10996	240
		Nr XII/122/11 z 25 października 2011 r. oraz Nr XIV/162/11 z 15 grudnia 2011 r.	MW	-	99 180 m ²	52070	1135
		Nr X/113/11 z 17 sierpnia 2011 r.	MW	-	370 m ²	194	5
			MW-S	-	1 455 m ²	764	17
		Nr IX/93/11 z 21 czerwca 2011 r.	MŚ	-	6 350 m ²	3334	73
2.	MN	Nr VI/79/24 z 29 sierpnia 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		2,0	5,0
		Nr VI/78/24 z 29 sierpnia 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		9,0	19,0
		Nr VI/77/24 z 29 sierpnia 2024 r.	MNW	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		2,0	5,0
		Nr XCII/1120/23 z 29 sierpnia 2023 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		64,0	132,0
			MNi	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		10,0	21,0
			MNS	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		22,0	46,0
			MR	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		33,0	68,0
		Nr XV/812/2022 z 26 maja 2022 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		16,0	33,0
		Nr XVII/267/19 z 17 października 2019 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		3,0	7,0
		Nr VII/124/19 z 25 lutego 2019 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		3,0	7,0
MN	800 m ²		4 880 m ²	6,0	13,0		

		Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	MR	25 m	510 m	20,0	42,0
		Nr LVI/538/18 z 28 czerwca 2018 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		8,0	17,0
			MN	800 m ²	14 870 m ²	18,0	38,0
		Nr XXX/308/16 z 9 grudnia 2016 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		48,0	99,0
		Nr XXXVIII/465/14 z 5 marca 2014 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		19,0	40,0
			MN	600 m ²	49 230 m ²	82,0	169,0
		Nr XIII/139/11 z 29 listopada 2011 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		22,0	46,0
			MN	1 700 m ²	33 300 m ²	19,0	40,0
		Nr XII/122/11 z 25 października 2011 r. oraz Nr XIV/162/11 z 15 grudnia 2011 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		31,0	64,0
			MN	900 m ²	361 430 m ²	401,0	827,0
			MNi	600 m ²	26 340 m ²	43,0	89,0
		Nr X/113/11 z 17 sierpnia 2011 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	3,0
		Nr IX/93/11 z 21 czerwca 2011 r.	MN	-	-	276,0	569,0
			MN	1 000 m ²	34 435 m ²	34,0	71,0
			MR	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		27,0	56,0
			MR	1 500 m ²	66 785 m ²	44,0	91,0
		Nr XLI/427/06 z 2 czerwca 2006 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		4,0	9,0
		Nr XLI/296/02 z 15 maja 2002 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		6,0	13,0
		Nr XXVII/174/00 z 22 września 2000 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		9,0	19,0
			MN	brak	7 340 m ²	7,0	15,0
		*Nr XXI/272/25 z 28 sierpnia 2025 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	3,0
				22 m	250 m	11,0	23,0
3.	MN-U	Nr VI/79/24 z 29 sierpnia 2024 r.	MN-U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	2,0
		Nr VI/78/24 z 29 sierpnia 2024 r.	MNW-U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		5,0	8,0
		Nr XCII/1120/23 z 29 sierpnia 2023 r.	MN/U	1 200 m ²	6 690 m ²	5,0	8,0
		Nr XXXIII/462/20 z 7 września 2020 r.	U/MN	1 500 m ²	9 980 m ²	6,0	9,0
		Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	U/MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		20,0	29,0
			U/MN	1 500 m ²	29 270 m ²	19,0	28,0

		Nr XXI/224/16 z 19 kwietnia 2016 r.	U/MN	1 400 m ²	9 820 m ²	7,0	11,0
		Nr XXXVIII/465/14 z 5 marca 2014 r.	U/MN	1 800 m ²	41 450 m ²	23,0	34,0
		Nr XXII/269/12 z 27 września 2012 r.	U/MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	2,0
		Nr XIII/139/11 z 29 listopada 2011 r.	U/MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		3,0	5,0
			U/MN	1 800 m ²	26 245 m ²	14,0	21,0
		Nr XII/122/11 z 25 października 2011 r. oraz Nr XIV/162/11 z 15 grudnia 2011 r.	MNu	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	2,0
			MNu	1 000 m ²	4 440 m ²	4,0	6,0
			Um	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	2,0
			Um	1 500 m ²	59 335 m ²	39,0	57,0
4.	MN-RZP	Nr IX/93/11 z 21 czerwca 2011 r.	MN/RO	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		9,0	19,0
			MN/RO	1 500 m ²	21 250 m ²	14,0	29,0
5.	RZM	Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	3,0
			RM	25 m	440 m	17,0	36,0
		Nr XXXVIII/465/14 z 5 marca 2014 r.	RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		2,0	5,0
			RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		13,0	27,0
		Nr IX/93/11 z 21 czerwca 2011 r.	RM	25 m	765 m	30,0	62,0
			RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1,0	3,0
		Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	RM	25 m	440 m	17,0	36,0
			RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		2,0	5,0
		Nr XXXVIII/465/14 z 5 marca 2014 r.	RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		13,0	27,0
			RM	25 m	765 m	30,0	62,0
Suma							6 063,0

* plany w trakcie opracowania z zaawansowaną procedurą

Źródło: opracowanie własne

W gminie:

Tabela 17. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Symbol wg obowiązującego przeznaczenia MRiT z 2021 r.	Nr uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu	Symbol terenu wg planu	Min. pow. działki [m ²] / Szerokość frontu działki, uśredniona [m]	Pow. luk - terenów niezabudowanych, [m ²]	Liczba działek / Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [osoby]
1.	MW	Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	MW	-	24 720 m ²	12 978 m ²	252
2.	MN	Nr XXVI/335/25 z 18 grudnia 2025 r.	MNW	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		58	169
			MNW	1 000 m ²	65 303 m ²	65	189
		Nr XV/175/25 z 27 marca 2025 r.	MNW	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		88	256
			MNW	1 000 m ²	187 956 m ²	188	546
			MNS	250 m ²	3 504 m ²	14	41
		Nr VII/92/24 z 26 września 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		1	3
			MN	1 000 m ²	5 930 m ²	6	18
		Nr LXXX/968/2023 z 26 stycznia 2023 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		38	111
			MN	800 m ²	99 600 m ²	125	363
		Nr LI/653/21 z 30 września 2021 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		16	47
			MN	1 000 m ²	54 725 m ²	55	160
		Nr XXII/359/20 z 29 stycznia 2020 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		8	24
			MN	1 200 m ²	106 890 m ²	89	259
		Nr XXXV/505/20 z 16 listopada 2020 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		19	56
		Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		25	73
			MN	250 m ²	18 555 m ²	74	215
		Nr IX/54/07 z 27 kwietnia 2007 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		92	267
			MN	1 200 m ²	40 090 m ²	33	96
		Nr XXXIX/286/02 z 15 lutego 2002 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		8	24
		*Nr II/12/24 z 23 maja 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		60	174
MN	1 000		33 016	33	96		

		*Nr XXII/291/25 z 25 września 2025 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	50	145	
		*Nr III/46/24 z 20 czerwca 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	55	160	
		*Nr III/47/24 z 20 czerwca 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	37	108	
		*Nr III/48/24 z 20 czerwca 2024 r.	MN	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	29	85	
3.	MN-U	Nr VII/92/24 z 26 września 2024 r.	MN-U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	2	4	
			MN-U	1 500 m ²	22 960 m ²	10	21
		Nr XXII/359/20 z 29 stycznia 2020 r.	MN/U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	1	3	
			MN/U	1 300 m ²	60 380 m ²	32	65
		Nr LVII/551/18 z 22 sierpnia 2018 r.	MN/U	1 500 m ²	3 660 m ²	1	3
		*Nr III/48/24 z 20 czerwca 2024 r.	MN-U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	10	21	
		*Nr II/12/24 z 23 maja 2024 r.	MN-U	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	1	3	
			MN-U	1 000	5 549	6	13
4.	MN-RZM	Nr VII/92/24 z 26 września 2024 r.	MN-RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	16	47	
			MN-RZM	25 m	810 m	32	93
5.	RZM	Nr XXVI/335/25 z 18 grudnia 2025 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	8	24	
			RZM	25 m	586 m	23	67
		Nr XV/175/25 z 27 marca 2025 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	9	27	
			RZM	25 m	555 m	22	64
		Nr VII/92/24 z 26 września 2024 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	9	26	
			RZM	25 m	480 m	19	56
		Nr LXXX/968/2023 z 26 stycznia 2023 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	5	15	
			RZM	25 m	1 230 m	49	143
		Nr LII/653/21 z 30 września 2021 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	7	21	
			RZM	25 m	338 m	14	41
		Nr XXXV/505/20 z 16 listopada 2020 r.	RM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji	12	35	
			RM	25 m	218 m	9	27

		*Nr III/48/24 z 20 czerwca 2024 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		26	76
			RZM	25 m	727 m	29	85
		*Nr III/47/24 z 20 czerwca 2024 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		10	29
		*Nr XXII/291/25 z 25 września 2025 r. .	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		5	15
		*Nr II/12/24 z 23 maja 2024 r.	RZM	wg istniejącej lub proponowanej w planie parcelacji		3	9
	Suma					4 970	

* plany w trakcie opracowania z zaawansowaną procedurą.

Źródło: opracowanie własne

Poniżej przedstawiono chłonność luk w podziale na poszczególne obręby w gminie.

Tabela 18. Chłonność luk w zabudowie w miejscowych planach w podziale na obręby

L.p.	Nazwa obrębu	Symbol terenu, umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej	Liczba działek	Chłonność terenów niezabudowanych [osoby]
1.	Bieniądzice	brak miejscowych planów		
2.	Borowiec	brak miejscowych planów		
3.	Dąbrowa	MN	321	934
		MN-U	34	71
		MW	-	252
4.	Gaszyn	MN	413	1 201
		RZM	62	182
5.	Jodłowiec	MN	65	189
6.	Kadłub	MN	8	24
7.	Kurów	MN	93	270
		MN-U	7	16
		RZM	3	9
8.	Małyszyn	MN	38	110
		RZM	5	15
9.	Masłowice	MN	19	56
		RZM	21	62
10.	Nowy Świat	brak miejscowych planów		
11.	Olewin	MN	73	213
		MN-RZM	17	50
		RZM	21	62
12.	Piaski	brak miejscowych planów		
13.	Ruda	MN	29	85
		MN-U	10	21
		RZM	55	161
14.	Rychłowice	brak miejscowych planów		
15.	Sieniec	MN	27	79
		RZM	10	29
16.	Srebrnica	brak miejscowych planów		
17.	Starzenice	brak luk w miejscowych planach		
18.	Turów	MN	163	474
		RZM	54	158
19.	Urbanice	MN	12	35
20.	Widoradz	MN	5	15
		MN-U	12	25
		MN-RZM	31	90

		RZM	28	82
	Suma		1 636	4 970

Źródło: opracowanie własne

Reasumując chłonność luk w zabudowie w miejscowych planach wynosi:

- w mieście – 6 063 osoby,
- w gminie – 4 970 osób.

3.2 OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) analizą objęto tereny przeznaczone w OUZ dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie studium, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w pojedynczych przypadkach z nawiązaniem do funkcji istniejącej zabudowy położonej w zasięgu OUZ, ale usytuowanej poza terenami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w ww. dokumentach planistycznych. Zgodnie z powyższym przeanalizowano:

- w mieście:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- w gminie:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - tereny zabudowy zagrodowej RZM.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie ewidencji gruntów i budynków (EGIB) oraz bazy obiektów topograficznych BDOT10k określono luki, które przedstawia **rys. nr 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN i RZM:
liczba działek x liczba osób na gospodarstwo wg GUS = liczba osób (chłonność luk).

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN: wg istniejącej parcelacji na działki budowlane lub w nawiązaniu do sposobu zagospodarowania sąsiedztwa,
- dla terenów RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej – 25,0 m.
- przeciętna liczba osób w mieszkaniu (gospodarstwie domowym) w mieście wynosi **2,06** osoby¹⁵,

¹⁵ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie Bank Danych Lokalnych GUS miasto Wieluń, 2024 r. (stan na 3.12.2025 r.)

– przeciętna liczba osób w mieszkaniu (gospodarstwie domowym) w gminie wynosi **2,90** osoby¹⁶.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach w mieście i gminie.

Tabela 19 Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	Nazwa obrębu	Tereny mieszkaniowe	Liczba działek	Chłonność [osoby]
Miasto				
1.	Obręb 7 miasta Wieluń	MN	1	3
2.	Obręb 9 miasta Wieluń	MN	3	7
Suma				10
Gmina				
3.	Bieniądzice	MN	14	41
		MN	9	27
4.	Borowiec	RZM	13	38
5.	Dąbrowa	MN	19	56
		RZM	24	70
6.	Gaszyn	brak OUZ		
7.	Jodłowiec	brak luk w OUZ		
8.	Kadłub	MN	7	21
		RZM	26	76
9.	Kurów	MN	2	6
		RZM	3	9
10.	Małyszyn	brak OUZ		
11.	Masłowice	MN	5	15
		RZM	1	3
12.	Nowy Świat	RZM	5	15
13.	Olewin	brak OUZ		
14.	Piaski	MN	9	27
		RZM	4	12
15.	Ruda	MN	1	3
		RZM	30	87
16.	Rychłowice	MN	30	87
		RZM	4	12
17.	Sieniec	RZM	4	12
18.	Srebnica	RZM	5	15
19.	Starzenice	RZM	6	18
20.	Turów	brak OUZ		
21.	Urbanice	RZM	13	38
22.	Widoradz	brak OUZ		
Suma			234	688

Źródło: opracowanie własne

¹⁶ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie Bank Danych Lokalnych GUS obszar wiejski w gminie Wieluń, 2024 r. (stan na 3.12.2025 r.)

4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie miejsko-wiejskiej Wieluń w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 8 600 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o p.z.p., w *strefach planistycznych ... suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 6\ 020 \text{ osób, a } ZAP_{\max} = 11\ 180 \text{ osób.}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o p.z.p., w *przypadku gdy na obszarach ... suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie Wieluń wyrażona w liczbie osób wynosi:

Tabela 20 Chłonność terenów niezabudowanych

Tereny niezabudowane	Chłonność [osoby]	
	miasto	gmina
w miejscowych planach	6 063	4 970
w OUZ	10	688
Suma	6 073	5 658
	11 731	

Źródło: opracowanie własne

Ponieważ ww. wartość chłonności terenów niezabudowanych – luk znacząco przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130% w wysokości **11 180** osób to zgodnie z przepisami **brak możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o p.z.p., tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami, objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza terenami położonymi w OUZ oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej** zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o p.z.p.

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia

Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się urbanizacji.

W przypadku prawie pełnego pokrycia obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a w odniesieniu do gminy – częściowego pokrycia miejscowymi planami – postanowienia planu ogólnego będą wiążące przy uchwalaniu kolejnych aktualizacji – zmian tych planów.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Wieluń jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Wieluń określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p,
- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p), ustalone zgodnie z §2 Rozporządzenia z 2023 r.,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p).

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- ustalenia Planu zagospodarowania planu województwa łódzkiego,

- politykę określoną w Strategii rozwoju ponadlokalnego regionu ziemi wieluńskiej na lata 2023-2030,
- politykę określoną w Strategii rozwoju gminy Wieluń na lata 2024 -2030.

Podstawy do podziału gminy Wieluń na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w zmianie studium uikzp miasta i gminy Wieluń,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych określiła ograniczenia i możliwości rozwoju poszczególnych elementów rzutujących na zagospodarowanie przestrzenne. Wśród powyższych uwarunkowań należy podkreślić funkcję miasta jako ośrodka regionalnego i regionalnego bieguna wzrostu oraz duże zainteresowanie rozszerzeniem zasięgu terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i związaną z tym potrzebę przygotowania atrakcyjnej oferty inwestycyjnej, w tym ewentualnych nowych terenów dla rozwoju Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

Powyższe stanowiło podstawę do ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w zmianie studium uikzp miasta i gminy Wieluń. Podobnie jak w zmianie studium uikzp miasta i gminy Wieluń, również w planie ogólnym utrzymano zrównoważony kierunek rozwoju przestrzennego miasta i gminy w okresie najbliższym, w perspektywie, jak również w okresie kierunkowym.

Zarówno w **mieście** jak i w **gminie** nadrzędnymi działaniami dla uzyskania pozytywnych efektów pozostają:

- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- eliminowanie kolizji przestrzennych przez ustalenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w odniesieniu do elementów objętych ochroną,
- przekształcenie terenów zdegradowanych zwłaszcza Starego Miasta i Śródmieścia oraz rehabilitacja zabudowy przemysłowej,
- tworzenie i budowa nowej struktury usług dla miasta, wynikającej ze zmian terytorialnych i współczesnych potrzeb (centrum administracyjne, handlowe, tereny wypoczynku i rekreacji),
- poprawienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych miasta i gminy z gminami ościennymi i regionem, w tym wpisanie struktury komunikacyjnej i przestrzennej miasta i gminy w układ projektowanych tras zewnętrznych krajowych i wojewódzkich,
- zmniejszanie uciążliwości przez likwidację źródeł uciążliwości, restrukturyzację przestrzeni, realizację odpowiednich stref,
- rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego miasta,
- rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej (wodno-kanalizacyjnej, gazowej) miasta i gminy,

- racjonalizacja gospodarki ciepłej miasta.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Uwarunkowania, opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia, uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Dla rezerwatu „Lasek Kurowski”, użytków ekologicznych, stanowiska dokumentacyjnego „Kamieniołom piaskowców Olewin” uwzględnia się konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego poprzez dobór stref planistycznych i brak ustalenia profili dodatkowych, uwzględniających ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Ww. obszary położone nad rzeką Pyszną w północnej części gminy i obejmujące tereny łąk i pastwisk chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- obszary gruntów zmeliorowanych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, zlokalizowane głównie w zachodniej i południowej części gminy (obręby Kadłub, Gaszyn, Rychłowice, Turów i Kurów), a nieco mniejsze na wschód od miasta – m.in. obręby Borowiec, Masłowice, Bieniadzice, Małyszyn generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- strefy ochronne ujęć wody

Ww. strefy ustanowione dla komunalnych ujęć zlokalizowanych w mieście - pięć ujęć oraz w gminie w obrębach: Ruda i Turów uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej SI oraz odpowiedni dobór wskaźników zagospodarowania, a także ustalenie niekolizyjnego zagospodarowania - stref planistycznych w sąsiedztwie ww. ujęć;

- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin

Ww. tereny i obszary zlokalizowane w północno - wschodniej części gminy w obrębach: Jodłowiec, Masłowice, Sieniec, Gaszyn, Widoradz chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobywanie kopalin poprzez wprowadzenie strefy górnictwa SG, ograniczenie zasięgu stref z zabudową oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy lub w odniesieniu do części udokumentowanych złóż, bez ustalonych terenów i obszarów górniczych, dla których zaniechano wydobywania lub ze względu na ochronę sąsiedztwa (cementarz) poprzez ustalenie strefy otwartej SO;

- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Zabytkowe zespoły dworsko-parkowe w gminie, w obrębach: Masłowice, Olewin, Ruda, Starzenice uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji SN wraz z profilami dodatkowymi

uwzględniającymi możliwości wykorzystania tych terenów. Dla ww. parków oraz zabytkowych cmentarzy ustalono zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej. Ochronę obiektów zabytkowych zapewnia się poprzez dobór stref planistycznych i wskaźników urbanistycznych, a ich ekspozycję uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, ograniczenie w wysokości zabudowy lub wprowadzenie strefy otwartej SO w celu ochrony widoku; Ochronę stanowisk archeologicznych respektuje się poprzez zamieszczenie ustaleń ochronnych zgodnych z wymogami służb konserwatorskich;

– tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W zagospodarowaniu uwzględnia się tereny zamknięte, które stanowią działki wchodzące w skład terenu linii kolejowej relacji: Herby Nowe - Wieluń - Wieruszów - Kępno poprzez ustalenie strefy SK;

– obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochrony ujęć wody, strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy kontrolowane dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, , strefy ochronne od istniejących elektrowni wiatrowych, strefy ochrony sanitarnej od czynnych cmentarzy oraz od granicy składowiska odpadów, strefy ograniczenia wysokości zabudowy dla lądowiska śmigłowców sanitarnych, strefa ochronna urządzeń pomiarowych dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi oraz wskaźnikami urbanistycznymi zgodnymi z występującymi ograniczeniami;

– obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszarów wymagających rekultywacji, do których zaliczono składowisko odpadów w Rudzie, tereny eksploatacji powierzchniowej złóż ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu;

– obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary wskazane do objęcia rewitalizacją, do których zaliczono w mieście: centrum miasta tj. Stare Miasto i otaczające je kwartały, Lasek Miejski, Kamieniołom Kowalskiego, tereny Targowiska Miejskiego i Basenu Miejskiego, teren przy ulicach: Felicji Rymarkiewicz oraz Żołnierzy Niezłomnych, tereny po byłej cukrowni uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi oraz wskaźnikami urbanistycznymi dostosowanymi do charakteru i specyfiki poszczególnych terenów.

– grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klas II, IIIa i IIIb, które stanowią ok. 9% powierzchni gminy, ustalono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową

zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref.

Dla terenów lasów w mieście położonych na południe od ul. Wojska Polskiego oraz Lasku Miejskiego ze względu na charakter użytkowania ustalono SN oraz SO. Dla największych kompleksów leśnych zlokalizowanych w zachodniej, północno-wschodniej i południowo-wschodniej części gminy ustalono strefę otwartą SO, podobnie jak dla mniejszych, pojedynczych gruntów leśnych;

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie ze specyfiką zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W celu ochrony krajobrazu w kształtowaniu stref planistycznych, w ich dodatkowych profilach uwzględniono wskazane w audycie krajobrazowym sześć typów krajobrazów: bagienno – łąkowe – głównie bezleśne (2 podtypy krajobrazu), leśne (1 podtyp krajobrazu), wiejskie (3 podtypy krajobrazu), mozaikowe (1 podtypy krajobrazu), podmiejskie i osadnicze (2 podtypy krajobrazu), miejskie (1 podtyp krajobrazu) oraz 3 krajobrazy priorytetowe.

Wnioski i rekomendacje dla poszczególnych krajobrazów uwzględniono dla krajobrazów bagienno – łąkowych – głównie bezleśnych wprowadzenie strefy otwartej SO, za wyjątkiem stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania, dla krajobrazów leśnych poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzenie strefy otwartej SO, a w pojedynczych przypadkach strefy SN, co umożliwi kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego i ochronę krajobrazu. W odniesieniu do krajobrazów wiejskich ustalenia planu zakładają ich harmonijny rozwój przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i integralności krajobrazowej. Przyjęto kształtowanie struktur osadniczych w sposób zrównoważony, tj. równomierne rozprzestrzenianie zabudowy z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych tak aby zachować charakter krajobrazu rolniczego i układów przestrzennych wsi, bez rozpraszania zabudowy, bez naruszania ciągłości środowiska przyrodniczego oraz bez zakłócania otwartych panoram krajobrazowych charakterystycznych dla obszarów wiejskich. Uwzględniając powyższe w strefach z zabudową przyjęto odpowiednie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy. Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i uwzględnieniem wartości tradycyjnego krajobrazu rolniczego umożliwi wprowadzenie strefy otwartej SO towarzyszącej układom ruralistycznym.

Dla krajobrazu mozaikowego, podmiejskiego i osadniczego – obejmujących miasto i przyległe do części obrębów: Dąbrowa i Ruda dobór stref planistycznych respektuje rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostek osadniczych w zakresie jaki wynika z wymogów dotyczących planu ogólnego. Dla krajobrazów priorytetowych: „Wieluń – krajobraz miejski” – kod krajobrazu 10-341.21-14 , „Grębień-Kadłub - Łaszew-Popowice – krajobraz wiejski z drewnianymi kościołami Grębień, Kadłub, Łaszew AB, Popowice” – kod krajobrazu 10-341.21-21, „Krajobraz Wzgórz Ożarowskich” – kod krajobrazu 10-341.21-34, ochronę ich walorów krajobrazowych uwzględnia się poprzez odpowiednie kształtowanie stref z zabudową lub niewyznaczanie nowych terenów budowlanych.

– opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich dodatkowe profile, kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy ustalono z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczących utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska w gminie Wieluń.

– zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono w planie ogólnym zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Wieluń.

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w zmianie studium uikzp miasta i gminy Wieluń, również w planie ogólnym układ funkcjonalno-przestrzenny gminy Wieluń oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury miasta i gminy z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiednimi gminami.

Podobnie jak w zmianie studium uikzp miasta i gminy Wieluń w projekcie planu ogólnego dla nowej zabudowy wyznaczono tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych albo o rozpoczętym procesie urbanizacji niekolidujące z ochroną środowiska przyrodniczego i stwarzające relatywnie korzystne warunki dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Dla wyboru terenów rozwojowych przeznaczonych dla działalności gospodarczej, istotne znaczenie miały powiązania z krajowym i wojewódzkim systemem dróg.

Zgodnie z powyższym w strukturze funkcjonalno-przestrzennej można wyróżnić główne strefy zagospodarowania przestrzennego:

W mieście:

– strefę zurbanizowaną obejmującą:

- historycznie ukształtowane centrum – Stare Miasto – teren zawarty między ulicami: Kopernika, Piłsudskiego, Krakowskie Przedmieście, Reformacką i Zamenhofa – obszar szczególnej ochrony tożsamości kulturowej miasta – objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Powinien dominować udziału funkcji usługowej i przestrzeni publicznych przyjaznych mieszkańcom, a układ przestrzenny musi być podporządkowany wymogom dziedzictwa kulturowego,
- obszar zabudowy śródmiejskiej – kwartały otaczające Stare Miasto, gdzie dominującą funkcję stanowią usługi wraz z zabudową mieszkaniową,
- obszar zainwestowania miejskiego o zróżnicowanym pod względem funkcji zagospodarowaniu,
- strefę rozwoju obejmującą tereny niezainwestowane użytkowane rolniczo, przeznaczone do zainwestowania miejskiego, w tym:
 - tereny dla potrzeb aktywizacji gospodarczej – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowane w strefie działalności gospodarczej (rejon linii kolejowej , ulic: Sieradzkiej, Jagiełły i Fabrycznej, rejon ul. Ciepłowniczej, ul. Warszawskiej) oraz w ramach Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej przy ul. Długosza,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej (rejon ulic: Prostej, Południowej i 18-go Stycznia), rezydencjonalnej (rejon ul. 3-go Maja),wielorodzinnej (rejon ul. Częstochowskiej),
 - tereny przeznaczone dla zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie ul. Warszawskiej,
- strefę systemu ekologicznego obejmującą istniejące i projektowane tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, cmentarze, ogrody działkowe) oraz niezurbanizowane tereny otwarte: dolinę rzeki Pyszej i jej prawobrzeżnych dopływów oraz tereny o użytkowaniu rolnym.

W gminie:

- strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującą tereny o najlepszych warunkach glebowo-rolniczych,
- strefę systemu ekologicznego obejmującą: lasy, ciągi ekologiczne (doliny cieków – łąki i pastwiska), projektowane zbiorniki wodne,
- strefę zurbanizowaną, którą tworzą zabudowa o zróżnicowanych funkcjach poszczególnych jednostek osadniczych, w tym m.in.: zabudowa mieszkaniowa zagrodową, jednorodzinna, usługowa oraz infrastruktury technicznej związanej z obsługą gminy zabudowa wraz z pasmem wzmożonej działalności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 45, zieleni urządzonej (parki, cmentarze, ogrody działkowe),
- strefę rozwoju obejmującą tereny przeznaczone dla potrzeb:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (Dąbrowa), rezydencjonalnej (Gaszyn), zagrodowej (Olewin, Dąbrowa),

- zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonie rezerwatu „Lasek Kurowski” i usług ze znacznym udziałem zieleni wokół projektowanego zbiornika „Kurów”,
- aktywizacji gospodarczej – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (rejon węzłów „Biała”, „Jodłowiec”, pasma w obrębach: Rychłowice, Starzenice i Sieniec),
- usług związanych z obsługą tras komunikacyjnych (rejon węzłów „Raczyn”, „Jodłowiec”, obręb Sieniec),
- zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC) przy południowej granicy miasta w sąsiedztwie obecnej drogi krajowej nr 45,
- farm fotowoltaicznych w obrębach: Kurów, Turów, Sieniec i Starzenice oraz eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych.

Ww. podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne w obszarze gminy Wieluń stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia wymogów dotyczących wyznaczania terenów mieszkaniowych w planie ogólnym.

3. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne - charakterystyka

W planie ogólnym w obszarze gminy Wieluń ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, którą tworzą:

w mieście: zabudowa zlokalizowana w historycznym centrum, wokół niego, w tym rejon ul. Kaliskiej – Nowego Rynku, rejon Placu Jagiellońskiego, rejon na południe od ul. Kopernika; rejon ulic POW i Głębokiej) oraz osiedla zabudowy wielorodzinnej; największe pod względem powierzchni i liczby mieszkańców: Stare Sady i Kard. Wyszyńskiego – zlokalizowane w południowo-wschodniej części miasta oraz mniejsze, ale posiadające również wykształconą strukturę przestrzenną: osiedle Armii Krajowej, Bugaj, Wojska Polskiego, a także ustalony w miejscowym planie teren pomiędzy ulicami Popiełuszki i Częstochowską,

w gminie: pojedyncze tereny w obrębach: Dąbrowa, Ruda, Masłowice, Turów;
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, którą tworzą:

w mieście: osiedla z czytelnym pod względem przestrzennym układem zlokalizowane w rejonach ulic: Traugutta, Sikorskiego, Prusa, Żeromskiego, „Za Szpitalem”, Orzeszkowej oraz pozostałe tereny zabudowy jednorodzinnej zajmujące znaczne powierzchniowo tworzące znacznie mniej uporządkowane struktury przestrzenne, tereny zlokalizowane wzdłuż ulic dojazdowych na peryferiach miasta; tj. wzdłuż ul. Jagiełły, Rymarkiewicz, POW (za torami PKP), 18-go Stycznia (przy granicy administracyjnej miasta) oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach dla zabudowy jednorodzinnej położone wzdłuż ulic: 18-ego Stycznia i Kościuszki, Orzeszkowej, Traugutta - Wyspiańskiego – Prostej,

- w gminie:** osiedla zabudowy jednorodzinnej zlokalizowane w miejscowościach: Turów Gaszyn, Rychłowice, Kadłub, zabudowa w formie ciągów przydrożnych oraz sytuowane pojedyncze tereny w pozostałych miejscowościach stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej;
- **SZ – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową**, która obejmuje:
 - w mieście:** zabudowa w formie ciągów przyulicznych zlokalizowanych wzdłuż ulic: W. Jagiełły, Rymarkiewicz i POW,
 - w gminie:** zabudowa formie zespołów, regularnych ciągów usytuowanych wzdłuż dróg (Turów, Kadłub, Olewin, Masłowice), mniej regularnych ciągów lub rozproszonych istniejących siedlisk zlokalizowanych we wszystkich, pozostałych obrębach;
 - **SU – strefę usługową**, która obejmuje:
 - w mieście:** tereny w centrum Wielunia oraz poza centrum towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - w gminie:** pojedyncze tereny towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz tereny usług związanych z obsługą tras komunikacyjnych: w obrębach: Dąbrowa – w rejonie węzła „Raczyn”, Gaszyn – przy drodze krajowej Nr 45, Jodłowiec – w strefie działalności gospodarczej „Jodłowiec”, Starzenice i Olewin – przy dawnej drodze wojewódzkiej Nr 488;
 - **SH – handlu wielkopowierzchniowego** – handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², która obejmuje:
 - w mieście:** tereny przy ul. Warszawskiej, w rejonie torów kolejowych,
 - w gminie:** teren przy południowej granicy miasta w sąsiedztwie obecnej drogi krajowej nr 45, teren przy północnej granicy gminy w rejonie węzła „Raczyn”,
 - **SP – strefę gospodarczą**, która obejmuje istniejące i planowane tereny działalności gospodarczej:
 - w mieście:** tereny dla potrzeb aktywizacji gospodarczej, w tym wprowadzania wyspecjalizowanych funkcji usługowych i przemysłowych wykorzystujących nowoczesne technologie i stanowiących ofertę inwestycyjną, posiadających dobrą dostępność komunikacyjną oraz w zakresie infrastruktury technicznej – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowane w strefie działalności gospodarczej w rejonie linii kolejowej oraz w ramach Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej - kompleksy przy ul. Długosza oraz w rejonie ulic Fabrycznej i Przemysłowej, pozostałe mniejsze powierzchniowo tereny przy ul. Wojska Polskiego, Traugutta-Sybiraków, Popiełuszki,
 - w gminie:** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w strefie działalności gospodarczej „Jodłowiec”, obrębach: Starzenice, Sieniec i Olewin – przy dawnej drodze wojewódzkiej Nr 488, w obrębie Rychłowice w formie pasma przy obecnej drodze krajowej Nr 43, w obrębie Dąbrowa w rejonie węzła „Biała” oraz w obrębie Kurów przy drodze powiatowej Nr 4507 E,
 - **SR – strefę produkcji rolniczej**, która obejmuje:

- w mieście:** tereny związane z wielkotowarową produkcją rolną (gospodarstwa szklarniowe w rejonie ul. Sieradzkiej, szkółki roślin w rejonie torów kolejowych i wschodniej granicy miasta,
- w gminie:** tereny związane z wielkotowarową produkcją rolną - roślinną oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące zabudowie zagrodowej zlokalizowane we wszystkich obrębach w gminie;
- **SI – strefę infrastrukturalną**, która obejmuje tereny związane z obsługą techniczną gminy Wieluń:

w mieście: ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, stacja elektroenergetyczna 110kV, elektrociepłownia,

w gminie: ujęcia wody, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu oraz składowisko odpadów;
 - **SN – strefę zieleni i rekreacji**, która obejmuje:

w mieście: tereny istniejącej i projektowanej zieleni (park miejski im. Żwirki i Wigury, Lasek Miejski – park leśny, Wieluński Ogród Botaniczny, park w sąsiedztwie terenu dawnej cukrowni, skwery, ogrody działkowe w rejonie ul. Wojska Polskiego, Warszawskiej, Sieradzkiej i torów kolejowych,

w gminie: tereny istniejącej i projektowanej zieleni (parki podworskie we wsiach: Dąbrowa, Masłowice, Olewin, Ruda, Starzenice, skwery, ogrody działkowe w obrębach: Ruda, Masłowice), związanej z planowanym zbiornikiem Kurów i rekreacyjnym wykorzystaniem terenów wokół niego;
 - **SC – strefę cmentarzy**, która obejmuje:

w mieście: cmentarze rzymsko-katolicki przy ul. 3-go Maja, ewangelicko-augsburski przy ul. POW, żydowski przy ul. Kijak,

w gminie: cmentarze w obrębach: Kadłub, Masłowice, Ruda, Sieniec;
 - **SG – strefę górnictwa**, która obejmuje **w gminie:** tereny w obrębach: Sieniec, Jodłowiec, Masłowice,
 - **SO – strefę otwartą**, która obejmuje tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych, przede wszystkim wody śródlądowe, fragmenty dolin rzeki Pyszej wraz z jej dopływami – łąki i pastwiska przyległe do rzek i cieków wodnych, lasy i zadrzewienia, zbiorniki wodne, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, a także:

w mieście: tereny z dopuszczonymi istniejącymi elektrowniami wiatrowymi i elektrowniami słonecznymi – farmami fotowoltaicznych,

w gminie: tereny z istniejącymi elektrowniami wiatrowymi oraz planowanymi elektrowniami słonecznymi – farmami fotowoltaicznych w obrębach: Kurów, Turów, Sieniec i Starzenice;
 - **SK – strefę komunikacyjną**, która obejmuje:

w mieście: drogi sklasyfikowane jako główne i zbiorcze: drogi krajowe nr 43 i 45, obwodnicę śródmiejską, stacje paliw, zespoły garaży, teren kolejowy - linię kolejową nr 181 relacji Herby Nowe – Wieluń – Oleśnica,

w gminie: drogi sklasyfikowane: jako główna ruchu przyspieszonego: droga krajowa Nr 74, jako główne: drogi krajowe Nr 45, 43, drogi wojewódzkie Nr 481, Nr 481, Nr 486 oraz dawna droga

województwa Nr 488, drogi powiatowe, stacje paliw, zespoły garaży oraz teren kolejowy - linię kolejową nr 181 relacji Herby Nowe – Wieluń – Oleśnica.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II, pkt 4 niniejszego uzasadnienia w planie ogólnym nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ) poza terenami umożliwiającymi taką funkcję ustalonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w wyznaczonym OUZ.

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących zmiany studium uikzp gminy Wieluń, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań m.in. przyrodniczych, kulturowych.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z §2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z ust. 3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów, Uwzględniając specyfikę poszczególnych terenów, oprócz profilu podstawowego, określono dla nich również profile dodatkowe.

Ww. profile podstawowe i dodatkowe zostały określone zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SW	-	1,2	40	15	30
2SW	-	0,6	30	15	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	40	18	10
4SW	-	1,2	40	12	30
5SW	-	1,9	30	43	5
6SW	-	1,2	40	15	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,0	50	10	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	18	30
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
10SW	-	1,5	60	11	10
11SW	-	3,0	90	10	10
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	50	11	30
13SW	-	1,5	60	11	10
14SW	-	1,0	30	11	40
15SW	-	1,5	60	11	10
16SW	-	1,5	60	11	10
17SW	-	2,8	70	13	20
18SW	-	2,8	70	9	20
19SW	-	2,8	70	18	20
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	45
21SW	-	2,8	70	18	20
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	18	30
23SW	-	1,5	60	11	10
24SW	-	1,5	70	11	10
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	60	11	10
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	11	10
27SW	-	0,8	60	11	25
28SW	-	2,5	70	12	20
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	70	12	20
30SW	-	1,0	30	10	5
31SW	-	1,6	40	16	20
32SW	-	0,8	25	18	20
33SW	-	1,2	40	18	30
34SW	-	0,7	40	10	30
35SW	-	1,8	50	15	40
36SW	-	1,4	35	15	40
37SW	-	1,0	50	11	30
38SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	50	11	30
39SW	-	1,8	40	18	30
40SW	-	1,2	40	11	20
41SW	-	1,7	40	18	30
gmina Wieluń					
42SW	-	0,4	20	11	30
43SW	-	1,2	30	15	30
44SW	-	1,7	35	15	20

45SW	-	0,5	50	9	50
46SW	-	1,2	40	10	30
47SW	-	1,0	30	12	30
48SW	-	1,0	40	10	25

4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SJ	-	0,4	35	11	40
2SJ	-	0,5	30	11	35
3SJ	-	0,9	50	11	5
4SJ	-	0,5	30	11	35
5SJ	-	0,6	60	11	25
6SJ	-	0,8	40	11	20
7SJ	-	0,5	30	11	50
8SJ	-	0,3	20	11	70
9SJ	-	0,7	35	11	20
10SJ	-	0,5	30	11	50
11SJ	-	0,4	30	11	50
12SJ	-	0,6	30	11	30
13SJ	-	0,6	30	11	40
14SJ	-	0,6	30	11	40
15SJ	-	0,6	30	11	30
16SJ	-	0,5	30	10	60
17SJ	-	0,5	30	11	35
18SJ	-	0,7	45	11	15
19SJ	-	0,6	40	10	40
20SJ	-	0,7	40	11	30
21SJ	-	0,6	40	10	40
22SJ	-	0,4	25	11	40
23SJ	-	0,5	40	10	50
24SJ	-	0,5	30	11	35
25SJ	-	0,6	60	11	25
26SJ	-	1,0	45	11	20
27SJ	-	0,5	30	11	40
28SJ	-	0,5	30	11	40
29SJ	-	1,5	70	12	5
30SJ	-	0,5	30	11	40
31SJ	-	0,5	30	11	30
32SJ	-	0,5	30	10	40
33SJ	-	0,6	30	10	35
34SJ	-	0,5	30	10	20
35SJ	-	0,7	40	11	15

36SJ	-	0,8	40	11	50
37SJ	-	0,5	30	10	50
38SJ	-	0,7	50	10	25
39SJ	-	0,5	30	10	20
40SJ	-	0,7	40	11	40
41SJ	-	0,5	30	11	50
42SJ	-	0,5	30	11	50
43SJ	-	0,5	30	11	50
44SJ	-	0,5	30	11	50
45SJ	-	0,5	20	10	70
46SJ	-	0,1	11	11	70
47SJ	-	0,6	30	11	40
48SJ	-	0,5	20	10	70
49SJ	-	0,3	25	11	55
50SJ	-	0,6	30	11	40
51SJ	-	0,5	35	10	40
52SJ	-	0,5	35	10	40
53SJ	-	0,5	30	11	35
54SJ	-	0,5	30	11	35
55SJ	-	0,5	30	11	40
56SJ	-	0,3	25	11	5
57SJ	-	0,5	30	11	35
58SJ	-	0,6	30	11	35
59SJ	-	0,5	30	11	40
60SJ	-	0,5	20	10	70
61SJ	-	0,5	30	11	35
62SJ	-	0,4	35	10	50
63SJ	-	0,6	35	11	40
64SJ	-	0,6	30	11	50
65SJ	-	1,0	40	11	50
66SJ	-	0,6	30	11	50
67SJ	-	0,6	35	11	50
68SJ	-	0,6	35	11	40
69SJ	-	0,8	40	11	15
70SJ	-	0,5	30	11	40
71SJ	-	0,5	30	10	40
72SJ	-	0,5	25	11	40
73SJ	-	1,2	50	10	30
74SJ	-	0,4	30	10	50
75SJ	-	1,2	50	10	30
76SJ	-	0,5	25	9	70
77SJ	-	0,7	40	10	10
78SJ	-	0,4	30	10	50
79SJ	-	0,5	30	10	50
80SJ	-	0,5	30	11	40
81SJ	-	0,5	30	10	50
82SJ	-	0,5	40	10	30
83SJ	-	0,5	20	10	70
84SJ	-	0,7	40	11	20
85SJ	-	0,7	40	11	20
86SJ	-	0,7	40	11	20

87SJ	-	0,7	40	11	20
88SJ	-	0,6	40	11	30
89SJ	-	0,5	40	10	30
90SJ	-	0,8	50	11	5
91SJ	-	0,5	40	10	30
92SJ	-	0,5	30	9	30
93SJ	-	0,5	30	9	30
gmina Wieluń					
94SJ	-	0,5	30	9	30
95SJ	-	0,5	30	9	30
96SJ	-	0,5	30	9	30
97SJ	-	0,5	30	9	30
98SJ	-	0,5	30	9	30
99SJ	-	0,5	30	9	30
100SJ	-	0,5	30	9	30
101SJ	-	0,5	30	9	30
102SJ	-	0,3	20	10	30
103SJ	-	0,4	20	9	30
104SJ	-	0,3	20	9	30
105SJ	-	0,3	20	9	30
106SJ	-	0,3	30	9	30
107SJ	-	0,2	15	9	30
108SJ	-	0,3	20	9	30
109SJ	-	0,4	20	9	30
110SJ	-	0,3	20	9	30
111SJ	-	0,3	20	9	30
112SJ	-	0,3	20	9	30
113SJ	-	0,3	20	9	30
114SJ	-	0,3	20	9	30
115SJ	-	0,4	40	9	30
116SJ	-	0,3	20	9	30
117SJ	-	0,5	30	9	30
118SJ	-	0,3	20	9	30
119SJ	-	0,5	30	9	30
120SJ	-	0,3	20	9	30
121SJ	-	0,4	20	9	30
122SJ	-	0,3	30	9	30
123SJ	-	0,3	20	9	60
124SJ	-	0,3	15	9	30
125SJ	-	0,3	15	9	30
126SJ	-	0,4	25	9	30
127SJ	-	0,3	30	9	20
128SJ	-	0,3	15	9	30
129SJ	-	0,2	20	9	30
130SJ	-	0,6	50	9	30
131SJ	-	0,6	50	9	20
132SJ	-	0,3	20	9	60
133SJ	-	0,5	30	9	60
134SJ	-	0,3	25	9	30
135SJ	-	0,5	25	11	50
136SJ	-	1	50	10	20

137SJ	-	0,6	50	11	40
138SJ	-	0,5	25	11	50
139SJ	-	0,6	50	11	40
140SJ	-	0,5	30	10	50
141SJ	-	0,5	25	11	50
142SJ	-	0,3	30	9	50
143SJ	-	0,3	30	9	50
144SJ	-	0,3	30	9	50
145SJ	-	0,3	30	9	50
146SJ	-	0,3	30	9	50
147SJ	-	0,3	30	9	50
148SJ	-	0,3	30	9	50
149SJ	-	0,3	30	9	50
150SJ	-	0,3	30	9	50
151SJ	-	0,3	30	9	50
152SJ	-	0,3	30	9	50
153SJ	-	0,3	30	9	50
154SJ	-	0,6	30	9	50
155SJ	-	0,3	30	9	50
156SJ	-	0,8	40	9	50
157SJ	-	1	50	9	15
158SJ	-	0,3	30	9	50
159SJ	-	0,8	40	9	50
160SJ	-	0,3	30	9	50
161SJ	-	0,3	30	9	50
162SJ	-	0,6	40	9	30
163SJ	-	0,3	30	9	50
164SJ	-	0,3	30	9	50
165SJ	-	0,3	30	9	50
166SJ	-	0,5	40	9	50
167SJ	-	0,3	30	9	50
168SJ	-	0,3	30	9	50
169SJ	-	0,4	25	9	50
170SJ	-	0,4	25	9	50
171SJ	-	0,4	25	9	50
172SJ	-	0,4	25	9	50
173SJ	-	0,4	25	9	50
174SJ	-	0,4	25	9	50
175SJ	-	0,4	25	9	50
176SJ	-	0,4	25	9	50
177SJ	-	0,4	25	9	50
178SJ	-	0,4	25	9	50
179SJ	-	0,4	25	9	50
180SJ	-	0,4	30	9	30
181SJ	-	0,4	30	9	30
182SJ	-	0,4	30	9	30
183SJ	-	0,4	30	9	30
184SJ	-	0,4	30	9	30
185SJ	-	0,4	30	9	30
186SJ	-	0,4	25	9	50
187SJ	-	0,4	25	9	50

188SJ	-	0,6	40	9	40
189SJ	-	0,4	25	9	50
190SJ	-	0,8	50	9	20
191SJ	-	0,4	25	9	50
192SJ	-	0,4	25	9	50
193SJ	-	0,4	25	9	50
194SJ	-	0,4	25	9	50
195SJ	-	0,6	40	9	40
196SJ	-	0,4	25	9	50
197SJ	-	0,4	30	9	30
198SJ	-	0,4	25	10	50
199SJ	-	0,3	20	9	30
200SJ	-	0,3	20	9	30
201SJ	-	0,3	20	9	30
202SJ	-	0,6	30	9	40
203SJ	-	0,6	30	9	40
204SJ	-	0,4	20	9	30
205SJ	-	0,3	30	9	30
206SJ	-	0,3	30	9	30
207SJ	-	0,8	40	10	50
208SJ	-	0,8	40	10	50
209SJ	-	0,8	40	10	50
210SJ	-	0,3	30	9	50
211SJ	-	0,4	25	10	50
212SJ	-	0,8	40	10	50
213SJ	-	0,3	30	9	50
214SJ	-	0,8	40	10	50
215SJ	-	0,3	30	9	50
216SJ	-	0,8	40	10	50
217SJ	-	0,8	40	10	50
218SJ	-	0,8	40	10	50
219SJ	-	0,8	40	10	50
220SJ	-	0,8	40	10	50
221SJ	-	0,8	40	10	50
222SJ	-	0,4	20	11	30
223SJ	-	0,4	20	9	30
224SJ	-	0,4	20	9	30
225SJ	-	0,4	40	9	40
226SJ	-	0,4	25	9	50
227SJ	-	0,4	25	9	50
228SJ	-	0,6	30	9	30
229SJ	-	0,4	20	9	30
230SJ	-	0,4	20	9	30
231SJ	-	0,6	30	9	30
232SJ	-	0,4	20	9	30
233SJ	-	0,3	30	9	50
234SJ	-	0,1	10	9	60
235SJ	-	0,4	20	9	30
236SJ	-	0,4	20	9	30
237SJ	-	0,5	30	9	30
238SJ	-	0,5	30	9	30

239SJ	-	0,4	20	9	30
240SJ	-	0,2	15	9	30
241SJ	-	0,6	40	9	40
242SJ	-	0,2	15	9	40
243SJ	-	0,2	15	9	40
244SJ	-	0,6	40	9	40
245SJ	-	0,6	40	9	40
246SJ	-	0,4	25	9	50
247SJ	-	0,4	25	9	50
248SJ	-	0,6	40	9	40
249SJ	-	0,4	25	9	50
250SJ	-	0,6	40	9	40
251SJ	-	0,4	25	9	50
252SJ	-	0,2	15	9	30
253SJ	-	0,4	20	9	30
254SJ	-	0,3	30	9	50
255SJ	-	0,1	10	9	50
256SJ	-	0,4	25	9	50
257SJ	-	0,4	25	9	50
258SJ	-	0,4	25	9	50
259SJ	-	0,4	25	9	50
260SJ	-	0,4	25	9	50
261SJ	-	0,4	25	9	50
262SJ	-	0,3	30	9	30
263SJ	-	0,3	30	9	30
264SJ	-	0,2	10	11	60
265SJ	-	0,3	30	9	30
266SJ	-	0,6	40	10	40

4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SZ	teren usług	0,2	20	12	40
2SZ	teren usług	0,2	20	12	40
3SZ	teren usług	0,8	50	12	30
4SZ	teren usług	0,8	50	12	30
5SZ	teren usług	0,8	50	12	30
6SZ	teren usług	0,2	20	12	40
7SZ	teren usług	0,3	20	12	40
8SZ	teren usług	0,3	25	12	50
gmina Wieluń					
9SZ	teren usług	0,6	40	12	30

10SZ	teren usług	0,6	40	12	30
11SZ	teren usług	0,6	40	12	30
12SZ	teren usług	0,6	40	12	30
13SZ	teren usług	0,6	40	12	30
14SZ	teren usług	0,6	40	12	30
15SZ	teren usług	0,6	40	12	40
16SZ	teren usług	0,6	40	12	30
17SZ	teren usług	0,6	40	12	30
18SZ	teren usług	0,6	40	12	30
19SZ	teren usług	0,8	40	12	40
20SZ	teren usług	0,6	40	12	40
21SZ	teren usług	0,6	40	12	40
22SZ	teren usług	0,6	40	12	40
23SZ	teren usług	0,6	40	12	40
24SZ	teren usług	0,6	40	12	40
25SZ	teren usług	0,6	40	12	40
26SZ	teren usług	0,6	40	12	40
27SZ	teren usług	0,6	40	12	40
28SZ	teren usług	0,6	40	12	40
29SZ	teren usług	0,6	40	12	40
30SZ	teren usług	0,6	40	12	40
31SZ	teren usług	0,6	40	12	40
32SZ	teren usług	0,6	40	12	40
33SZ	teren usług	0,6	40	12	40
34SZ	teren usług	0,6	40	12	40
35SZ	teren usług	0,6	40	12	40
36SZ	teren usług	0,6	40	12	40
37SZ	teren usług	0,6	40	12	40
38SZ	teren usług	0,6	40	12	40
39SZ	teren usług	0,6	40	12	40
40SZ	teren usług	0,6	40	12	40
41SZ	teren usług	0,6	40	12	40
42SZ	teren usług	0,6	40	12	40
43SZ	teren usług	0,8	50	12	40
44SZ	teren usług	0,8	50	12	40
45SZ	teren usług	0,8	50	12	40
46SZ	teren usług	0,8	50	12	40
47SZ	teren usług	0,8	50	12	40
48SZ	teren usług	0,8	50	12	40
49SZ	teren usług	0,8	50	12	40
50SZ	teren usług	0,8	50	12	40
51SZ	teren usług	0,8	50	12	40
52SZ	teren usług	0,8	50	12	40
53SZ	teren usług	0,8	50	12	40
54SZ	teren usług	0,8	50	12	40
55SZ	teren usług	0,8	50	12	40
56SZ	teren usług	0,8	50	12	40
57SZ	teren usług	0,8	50	12	40
58SZ	teren usług	0,8	50	12	40
59SZ	teren usług	0,8	50	12	40
60SZ	teren usług	0,8	50	12	40

61SZ	teren usług	0,8	50	12	40
62SZ	teren usług	0,8	50	12	40
63SZ	teren usług	0,8	50	12	40
64SZ	teren usług	0,8	50	12	40
65SZ	teren usług	0,8	50	12	40
66SZ	teren usług	0,8	50	12	40
67SZ	teren usług	0,8	50	12	40
68SZ	teren usług	0,8	50	12	40
69SZ	teren usług	0,8	50	12	40
70SZ	teren usług	0,8	50	12	40
71SZ	teren usług	0,8	50	12	40
72SZ	teren usług	0,8	50	12	40
73SZ	teren usług	0,8	50	12	40
74SZ	teren usług	0,8	50	12	40
75SZ	teren usług	0,8	50	12	40
76SZ	teren usług	0,8	50	12	40
77SZ	teren usług	0,8	50	12	40
78SZ	teren usług	0,8	50	12	40
79SZ	teren usług	0,8	50	12	40
80SZ	teren usług	0,8	50	12	40
81SZ	teren usług	0,8	50	12	40
82SZ	teren usług	0,8	50	12	40
83SZ	teren usług	0,8	50	12	40
84SZ	teren usług	0,8	50	12	40
85SZ	teren usług	0,8	50	12	40
86SZ	teren usług	0,8	50	12	40
87SZ	teren usług	0,8	50	12	40
88SZ	teren usług	0,8	50	12	40
89SZ	teren usług	0,8	50	12	40
90SZ	teren usług	0,8	50	12	40
91SZ	teren usług	0,8	50	12	40
92SZ	teren usług	0,8	50	12	40
93SZ	teren usług	0,8	50	12	40
94SZ	teren usług	0,8	50	12	40
95SZ	teren usług	0,6	40	12	40
96SZ	teren usług	0,6	40	12	40
97SZ	teren usług	0,6	40	12	40
98SZ	teren usług	0,6	40	12	40
99SZ	teren usług	0,6	40	12	40
100SZ	teren usług	0,6	40	12	40
101SZ	teren usług	0,6	40	12	40
102SZ	teren usług	0,6	40	12	40
103SZ	teren usług	0,6	40	12	40
104SZ	teren usług	0,6	40	12	40
105SZ	teren usług	0,6	40	12	40
106SZ	teren usług	0,6	40	12	40
107SZ	teren usług	0,6	40	12	40
108SZ	teren usług	0,6	40	12	40
109SZ	teren usług	0,6	40	12	40
110SZ	teren usług	0,6	40	12	40
111SZ	teren usług	0,6	40	12	40

112SZ	teren usług	0,6	40	12	30
113SZ	teren usług	0,6	40	12	40
114SZ	teren usług	0,6	40	12	40
115SZ	teren usług	0,6	40	12	40
116SZ	teren usług	0,6	40	12	40
117SZ	teren usług	0,6	40	12	40
118SZ	teren usług	0,6	40	12	40
119SZ	teren usług	0,6	40	12	40
120SZ	teren usług	0,8	50	12	40
121SZ	teren usług	0,8	40	12	40
122SZ	teren usług	0,8	40	12	40
123SZ	teren usług	0,8	40	12	40
124SZ	teren usług	0,8	40	12	40
125SZ	teren usług	0,8	40	12	40
126SZ	teren usług	0,8	40	12	40
127SZ	teren usług	0,6	40	12	40
128SZ	teren usług	0,6	40	12	40
129SZ	teren usług	0,6	40	12	40
130SZ	teren usług	0,6	40	12	40
131SZ	teren usług	0,6	40	12	40
132SZ	teren usług	0,6	40	12	40
133SZ	teren usług	0,6	40	12	40
134SZ	teren usług	0,6	40	12	40
135SZ	teren usług	0,6	40	12	40
136SZ	teren usług	0,6	40	12	40
137SZ	teren usług	0,6	40	12	40
138SZ	teren usług	0,8	40	12	50
139SZ	teren usług	0,8	40	12	50
140SZ	teren usług	0,8	40	12	50
141SZ	teren usług	0,8	40	12	50
142SZ	teren usług	0,8	40	12	50
143SZ	teren usług	0,8	40	12	50
144SZ	teren usług	0,8	40	12	40
145SZ	teren usług	0,8	40	12	40
146SZ	teren usług	0,8	40	12	50
147SZ	teren usług	0,8	40	12	50
148SZ	teren usług	0,8	40	12	50
149SZ	teren usług	0,8	40	12	40
150SZ	teren usług	0,6	40	12	40
151SZ	teren usług	0,6	40	12	40
152SZ	teren usług	0,6	40	12	40
153SZ	teren usług	0,8	50	12	40
154SZ	teren usług	0,8	50	12	40
155SZ	teren usług	0,6	40	12	40
156SZ	teren usług	0,6	40	12	40
157SZ	teren usług	0,8	50	12	40
158SZ	teren usług	0,8	50	12	40
159SZ	teren usług	0,8	40	12	40
160SZ	teren usług	0,8	50	12	40
161SZ	teren usług	0,6	40	12	40
162SZ	teren usług	0,6	40	12	40

163SZ	teren usług	0,6	40	12	40
164SZ	teren usług	0,6	40	12	30
165SZ	teren usług	0,6	40	12	40
166SZ	teren usług	0,6	40	12	40
167SZ	teren usług	0,6	40	12	30
168SZ	teren usług	0,6	40	12	40
169SZ	teren usług	0,6	40	12	40
170SZ	teren usług	0,6	40	12	40
171SZ	teren usług	0,6	40	12	40
172SZ	teren usług	0,6	40	12	40
173SZ	teren usług	0,6	40	12	40
174SZ	teren usług	0,6	40	12	40
175SZ	teren usług	0,6	40	12	40
176SZ	teren usług	0,6	40	12	40
177SZ	teren usług	0,6	40	12	40
178SZ	teren usług	0,6	40	12	30
179SZ	teren usług	0,6	40	12	40
180SZ	teren usług	0,6	40	12	40
181SZ	teren usług	0,6	40	12	40
182SZ	teren usług	0,6	40	12	40
183SZ	teren usług	0,6	40	12	40
184SZ	teren usług	0,6	40	12	40
185SZ	teren usług	0,6	40	12	40
186SZ	teren usług	0,6	40	12	40
187SZ	teren usług	0,6	40	12	40
188SZ	teren usług	0,6	40	12	40
189SZ	teren usług	0,6	40	12	40
190SZ	teren usług	0,6	40	12	40
191SZ	teren usług	0,6	40	12	40
192SZ	teren usług	0,8	50	12	40
193SZ	teren usług	0,8	50	12	40
194SZ	teren usług	0,6	40	12	40
195SZ	teren usług	0,8	50	12	40
196SZ	teren usług	0,8	50	12	40
197SZ	teren usług	0,8	50	12	40
198SZ	teren usług	0,6	40	12	40
199SZ	teren usług	0,6	40	12	40
200SZ	teren usług	0,6	40	12	40
201SZ	teren usług	0,6	40	12	40
202SZ	teren usług	0,6	40	12	40
203SZ	teren usług	0,8	40	12	40
204SZ	teren usług	0,8	40	12	40
205SZ	teren usług	0,8	40	12	40
206SZ	teren usług	0,8	40	12	40
207SZ	teren usług	0,8	40	12	40
208SZ	teren usług	0,8	40	12	40
209SZ	teren usług	0,8	40	12	40
210SZ	teren usług	0,8	40	12	40
211SZ	teren usług	0,6	40	12	40
212SZ	teren usług	0,6	40	12	40
213SZ	teren usług	0,6	40	12	40

214SZ	teren usług	0,6	40	12	40
215SZ	teren usług	0,6	40	12	40
216SZ	teren usług	0,6	40	12	40
217SZ	teren usług	0,6	40	12	40
218SZ	teren usług	0,6	40	12	40
219SZ	teren usług	0,8	40	12	40
220SZ	teren usług	0,8	40	12	40
221SZ	teren usług	0,8	40	12	40
222SZ	teren usług	0,8	40	12	40
223SZ	teren usług	0,8	40	12	40
224SZ	teren usług	0,8	40	12	40

4.4 Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SU	-	0,7	35	18	30
2SU	-	0,7	50	15	35
3SU	-	0,6	35	8	30
4SU	-	0,6	30	12	5
5SU	-	0,4	20	12	30
6SU	-	0,6	30	12	20
7SU	-	1,0	60	11	10
8SU	-	0,8	40	11	30
9SU	-	0,7	35	10	10
10SU	-	2,0	80	12	0
11SU	-	0,7	35	12	20
12SU	-	1,0	60	12	10
13SU	-	0,6	40	12	40
14SU	-	0,7	30	10	50
15SU	-	0,2	10	10	35
16SU	-	1,4	60	15	10
17SU	-	0,9	40	12	30
18SU	-	0,6	30	11	5
19SU	-	1,3	65	12	5
20SU	-	0,5	40	7	10
21SU	-	0,8	60	11	5
22SU	-	0,6	50	16	25
23SU	-	0,5	35	11	10
24SU	-	0,7	35	11	15
25SU	-	1,0	60	10	10
26SU	-	0,6	25	11	5
27SU	-	0,5	50	5	30

28SU	-	0,8	40	20	20
29SU	-	0,3	15	12	50
30SU	-	0,4	30	20	10
31SU	-	1,5	60	12	10
32SU	-	0,7	60	12	10
33SU	-	1,5	75	12	10
34SU	-	2,0	70	12	0
35SU	-	1,6	70	11	10
36SU	-	1,1	40	14	20
37SU	-	1,1	50	12	3
38SU	-	1,0	50	20	30
39SU	-	1,2	45	16,5	5
40SU	-	0,4	30	8	40
41SU	-	1,5	60	11	10
42SU	-	0,3	20	10	60
43SU	-	1,5	60	11	10
44SU	-	1,2	65	10	3
45SU	-	0,8	30	15	20
46SU	-	0,7	60	20	5
47SU	-	1,0	60	5	5
48SU	-	0,2	20	10	50
49SU	-	2,7	90	18	0
50SU	-	0,8	75	20	10
51SU	-	1,5	60	11	10
52SU	-	1,5	80	12	20
53SU	-	1,0	45	11	5
54SU	-	0,6	50	10	2
55SU	-	0,7	30	15	40
56SU	-	0,4	15	9	2
57SU	-	1,2	80	10	5
58SU	-	1,1	60	14	10
59SU	-	0,8	80	12	5
60SU	-	1,4	40	15	10
61SU	-	0,7	35	15	35
62SU	-	0,4	25	11	60
63SU	-	0,1	15	10	70
64SU	-	0,6	50	20	30
65SU	-	0,7	30	12	40
66SU	-	1,0	45	12	15
67SU	-	0,6	35	10	40
68SU	-	1,5	30	25	30
69SU	-	1,5	50	12	30
70SU	-	0,8	50	11	20
71SU	-	1,0	45	12	15
72SU	-	0,3	50	11	5
73SU	-	0,4	35	7	20
74SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,5	80	15	5
75SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,5	60	15	30
76SU	-	0,7	35	11	40
77SU	-	1,0	50	9	30
gmina Wieluń					

78SU	-	0,4	40	9	30
79SU	-	0,2	20	7	30
80SU	-	0,3	20	9	30
81SU	-	0,3	20	9	30
82SU	-	0,6	30	12	30
83SU	-	0,6	30	12	30
84SU	-	0,2	20	6	30
85SU	-	0,5	30	9	30
86SU	-	0,4	20	9	30
87SU	-	0,3	25	6	40
88SU	-	0,2	20	6	30
89SU	-	0,6	30	9	30
90SU	-	0,2	15	6	40
91SU	-	0,3	20	9	30
92SU	-	0,2	10	9	50
93SU	-	1,2	60	9	30
94SU	-	0,4	30	19	40
95SU	-	0,4	20	6	40
96SU	-	0,3	20	9	50
97SU	-	0,2	15	6	40
98SU	-	0,3	30	12	30
99SU	-	0,3	45	9	20
100SU	-	0,5	40	10	30
101SU	-	0,2	15	9	50
102SU	-	0,6	40	11	30
103SU	-	0,8	40	12	30
104SU	-	0,3	40	9	20
105SU	-	0,3	30	7	30
106SU	-	0,3	30	12	30
107SU	-	0,8	40	9	50
108SU	-	0,8	40	9	20
109SU	-	1,0	50	9	15
110SU	-	0,5	30	6	50
111SU	teren składów i magazynów	0,3	30	12	30
112SU	-	1,0	50	12	20
113SU	-	0,6	30	9	30
114SU	-	1,2	60	12	15
115SU	-	0,8	40	9	20
116SU	-	1,0	50	12	15
117SU	teren składów i magazynów	0,8	60	12	10
118SU	-	1,0	50	10	30
119SU	teren składów i magazynów	0,4	20	9	30
120SU	-	0,4	30	9	30
121SU	-	0,4	15	15	50
122SU	-	0,3	20	12	30
123SU	-	0,4	20	10	40
124SU	-	1,0	20	10	50
125SU	-	1,0	50	10	30
126SU	-	1,0	40	10	30
127SU	teren składów i magazynów	1,0	40	10	30
128SU	-	0,4	35	10	10

129SU	-	0,7	40	9	20
130SU	-	0,3	40	12	40
131SU	-	0,3	20	15	40
132SU	-	0,7	40	9	20
133SU	-	0,2	15	6	50
134SU	-	0,8	40	11	15
135SU	-	0,8	40	9	50
136SU	-	0,7	60	12	30
137SU	-	0,1	10	9	30
138SU	-	0,3	30	7	30
139SU	-	0,2	25	5	40
140SU	-	1,0	50	9	30
141SU	-	0,4	20	7	40
142SU	-	0,6	30	9	60
143SU	-	0,3	25	9	50
144SU	-	0,4	20	9	50
145SU	-	0,2	20	15	60
146SU	-	0,3	30	7	30
147SU	-	0,1	10	7	70
148SU	-	1,0	50	12	30
149SU	-	1,0	70	12	30
150SU	-	0,8	30	12	50
151SU	-	0,3	25	15	55
152SU	-	1,0	50	10	30
153SU	teren składów i magazynów	0,4	40	12	20
154SU	-	0,4	30	10	30
155SU	-	1,0	40	10	30
156SU	-	0,4	40	12	20
157SU	-	0,1	10	6	70
158SU	-	0,6	30	14	20

4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SH	teren usług	0,8	60	12	10
2SH	teren usług	0,6	50	8	10
gmina Wieluń					
3SH	teren usług	0,6	60	12	30
4SH	teren usług	0,6	50	8	30

4.6 Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SP	teren usług	0,8	70	22	5
2SP	teren usług	1,0	70	16	5
3SP	teren usług	1,0	70	16	5
4SP	teren usług	0,6	60	16	10
5SP	teren usług	0,8	60	10	20
6SP	teren usług	0,7	60	12	20
7SP	teren usług	0,6	60	15	10
8SP	teren usług	0,7	60	15	10
9SP	teren usług	0,8	70	22	5
10SP	teren usług	0,8	70	22	5
11SP	teren usług	0,7	60	15	10
12SP	teren usług	0,8	70	22	5
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	60	12	20
14SP	teren usług	0,8	70	18	5
15SP	teren usług	0,8	60	15	10
16SP	teren usług	0,7	60	16	10
17SP	teren usług	1,0	70	16	5
18SP	teren usług	1,0	70	16	5
19SP	teren usług	0,4	40	18	10
20SP	teren usług	0,8	60	15	10
21SP	teren usług	1,0	70	16	5
22SP	teren usług	0,7	60	15	10
23SP	teren usług	0,6	60	16	10
24SP	teren usług	0,8	60	16	10
25SP	teren usług	1,0	60	15	10
26SP	teren usług	0,7	60	15	10
27SP	teren usług	0,4	40	16	7
28SP	teren usług	0,7	60	15	10
29SP	teren usług	0,6	60	15	10
30SP	teren usług	0,7	60	15	10
31SP	teren usług	0,4	40	15	25
gmina Wieluń					
32SP	teren usług	0,8	70	15	20
33SP	teren usług	0,8	70	15	20
34SP	teren usług	0,6	30	9	20
35SP	teren usług	0,8	70	15	20
36SP	teren usług	0,8	70	15	20
37SP	teren usług	0,4	30	9	30
38SP	teren usług	0,8	60	15	30
39SP	teren usług	0,8	70	15	20
40SP	teren usług	0,5	50	9	30

Oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
41SP	teren usług	0,2	20	6	20
42SP	teren usług	0,8	70	15	20
43SP	teren usług	0,8	70	15	20
44SP	teren usług	0,3	30	9	30
45SP	teren usług	0,8	70	16	10
46SP	teren usług	2,4	80	16	5
47SP	teren usług	0,8	70	15	20
48SP	teren usług	0,3	20	9	20
49SP	teren usług	0,4	50	9	20
50SP	teren usług	0,8	70	16	10
51SP	teren usług	0,8	70	15	20
52SP	teren usług	0,8	70	15	20
53SP	teren usług	0,8	70	15	20
54SP	teren usług	0,8	70	15	20
55SP	teren usług	0,8	70	15	20
56SP	teren usług	0,8	70	15	20
57SP	teren usług	0,8	70	25	20
58SP	teren usług	0,8	70	15	20
59SP	teren usług	0,8	70	15	20
60SP	teren usług	0,7	70	25	10
61SP	teren usług	1,0	50	16	10

4.7 Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SR	-	0,8	60	15	30
2SR	-	0,6	60	15	30
3SR	-	0,6	60	15	30
4SR	-	0,6	60	15	30
5SR	-	0,6	60	15	30
6SR	-	0,6	60	15	30
gmina Wieluń					
7SR	-	0,6	60	15	30
8SR	-	0,6	60	15	30
9SR	-	0,6	60	15	30
10SR	-	0,6	40	15	30
11SR	-	0,6	60	15	30

12SR	-	0,6	60	15	30
13SR	-	0,6	60	15	30
14SR	-	0,6	60	15	30
15SR	-	0,6	60	15	30
16SR	-	0,6	60	15	30
17SR	-	0,6	60	15	30
18SR	-	0,6	60	15	30
19SR	-	0,6	60	15	30
20SR	-	0,6	60	15	30
21SR	-	0,6	60	15	30
22SR	-	0,6	60	15	30
23SR	-	0,6	60	15	30
24SR	-	0,6	60	15	30
25SR	-	0,6	60	15	30
26SR	-	0,6	60	15	30
27SR	-	0,5	60	15	30
28SR	-	0,6	60	15	30
29SR	-	0,5	60	15	30
30SR	-	0,5	60	15	30
31SR	-	0,5	60	15	30
32SR	-	0,5	60	15	30
33SR	-	0,5	60	15	30
34SR	-	0,5	60	15	30
35SR	-	0,6	60	15	30
36SR	-	0,6	60	15	30
37SR	-	0,6	60	15	30
38SR	-	0,6	60	15	30
39SR	-	0,6	60	15	30
40SR	-	0,6	60	15	30
41SR	-	0,6	60	15	30
42SR	-	0,6	60	15	30
43SR	-	0,6	60	15	30
44SR	-	0,6	60	15	30
45SR	-	0,6	60	15	30
46SR	-	0,6	60	15	30
47SR	-	0,6	60	15	30
48SR	-	0,6	60	15	30
49SR	-	0,6	60	15	30
50SR	-	0,6	60	15	30
51SR	-	0,6	60	15	30
52SR	-	0,6	60	15	30
53SR	-	0,6	60	15	30
54SR	-	0,6	60	15	30
55SR	-	0,6	60	15	30
56SR	-	0,6	60	15	30
57SR	-	0,6	60	15	30
58SR	-	0,6	60	15	30
59SR	-	0,6	60	15	30
60SR	-	0,6	60	15	30
61SR	-	0,6	60	15	30
62SR	-	0,6	60	15	30

63SR	-	0,6	60	15	30
64SR	-	0,6	60	15	30
65SR	-	0,6	60	15	30
66SR	-	0,6	60	15	30
67SR	-	0,6	60	15	30
68SR	-	0,6	60	15	30
69SR	-	0,6	60	15	30
70SR	-	0,6	60	15	30
71SR	-	0,6	60	15	30
72SR	-	0,6	60	15	30
73SR	-	0,6	60	15	30
74SR	-	0,6	60	15	30
75SR	-	0,6	60	15	30
76SR	-	0,6	60	15	30
77SR	-	0,6	60	15	30
78SR	-	0,6	60	15	30
79SR	-	0,6	60	15	30
80SR	-	0,6	50	15	30
81SR	-	0,6	60	15	30
82SR	-	0,6	60	12	30
83SR	-	0,6	60	15	30
84SR	-	0,6	60	15	30
85SR	-	0,6	60	15	30
86SR	-	0,6	60	15	30
87SR	-	0,6	60	15	30
88SR	-	0,6	60	15	30
89SR	teren biogazowni	0,6	60	15	30
90SR	-	0,6	60	15	30
91SR	-	0,6	60	15	30
92SR	-	0,6	60	15	30
93SR	-	0,6	60	15	30
94SR	-	0,6	60	15	30
95SR	-	0,6	60	15	30
96SR	-	0,6	60	15	30
97SR	-	0,6	60	15	30
98SR	-	0,6	60	15	30
99SR	-	0,6	60	15	30
100SR	-	0,6	60	15	30
101SR	-	0,6	60	15	30
102SR	-	0,6	60	15	30
103SR	-	0,6	60	15	30
104SR	-	0,6	60	15	30
105SR	-	0,6	60	15	30
106SR	-	0,6	60	15	30
107SR	-	0,6	60	15	30
108SR	-	0,6	60	15	30
109SR	-	0,6	60	15	30
110SR	-	0,6	60	15	30
111SR	-	0,6	60	15	30
112SR	-	0,6	60	15	30
113SR	-	0,6	60	15	30

114SR	-	0,6	60	15	30
115SR	-	0,6	60	15	30
116SR	-	0,6	60	15	30
117SR	-	0,6	60	15	30
118SR	-	0,6	60	15	30
119SR	-	0,6	60	15	30
120SR	-	0,6	60	15	30
121SR	-	0,6	60	15	30
122SR	-	0,6	60	15	30
123SR	-	0,6	60	15	30
124SR	-	0,6	60	15	30
125SR	-	0,6	60	15	30
126SR	-	0,6	60	15	30
127SR	-	0,6	60	15	30
128SR	-	0,6	60	15	30
129SR	-	0,6	60	15	30
130SR	-	0,6	60	15	30
131SR	-	0,6	60	15	30
132SR	-	0,6	60	15	30
133SR	-	0,6	60	15	30
134SR	-	0,6	60	15	30
135SR	-	0,6	60	15	30
136SR	-	0,6	60	15	30
137SR	-	0,6	60	15	30

4.8 Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	7	40
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	70	12	5
3SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	70	12	5
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	70	12	5
5SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	80	7	10
6SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	7	40
7SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	20
gmina Wieluń					
8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	20
9SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	20	6	40
10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	10

11SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	3	30
12SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	1
13SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	20	6	40
14SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	10	10	50
15SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	7	30
16SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	10	6	40
17SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	5
18SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	5
19SI	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	30
20SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	40	4	30
21SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,1	10	4	30

4.9 Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SN	-	-	-	-	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	50
3SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	60
4SN	-	-	-	-	80
5SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
6SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	90
7SN	-	0,1	10	5	70
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,3	30	10	50
9SN	-	0,1	15	5	80
10SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	10	50
11SN	-	0,1	10	5	70
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,1	10	6	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,1	10	6	70
14SN	-	-	-	-	60
15SN	-	0,1	10	5	70
16SN	-	0,1	10	5	70
17SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
18SN	-	0,1	10	5	70
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki	0,3	15	10	70
20SN	-	-	-	-	70
21SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80
22SN	-	-	-	-	70

23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji	0,1	3	12	80
24SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80
25SN	-	0,1	10	5	70
26SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	25	8	55
gmina Wieluń					
27SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	70
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego	0,1	5	5	70
29SN	-	-	-	-	80
30SN	-	0,1	10	6	60
31SN	-	-	-	4	80
32SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	15	10	50
34SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	15	10	50
36SN	-	-	-	-	60
37SN	-	-	-	-	60
38SN	-	-	-	-	60
39SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	5	5	60
40SN	-	-	-	-	90
41SN	teren usług nauki, teren usług edukacji	0,3	15	9	60
42SN	teren usług nauki, teren usług edukacji	0,1	10	10	80
43SN	-	0,1	10	5	70
44SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	2	9	80
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	-	-	-	60
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	-	-	-	80
47SN	-	0,2	10	12	70
48SN	-	0,1	10	5	70
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	-	-	-	50
50SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	70
51SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	4	80
52SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	4	80
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,1	10	5	80
54SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,3	15	9	70
55SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	30	10	30
56SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	6	60

4.10 Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SC	-	0,1	1	6	50
2SC	-	-	-	-	70
3SC	-	0,1	1	11	30
gmina Wieluń					
4SC	-	0,1	1	6	30
5SC	-	0,1	1	6	30
6SC	-	0,1	1	6	30
7SC	-	0,1	1	6	30
8SC	-	0,1	1	6	40
9SC	-	-	-	-	30

4.11 Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
gmina Wieluń					
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
7SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
8SG	teren produkcji, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	-

	teren lasu, teren wód				
--	--------------------------	--	--	--	--

4.12 Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
miasto Wieluń					
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	0,1	5	12	95
7SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
8SO	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
gmina Wieluń					
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-
26SO	-	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	-
30SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
31SO	-	-	-	-	-
32SO	-	-	-	-	-
33SO	-	-	-	-	-
34SO	-	-	-	-	-
35SO	teren elektrowni wiatrowej	0,2	20	150	60

36SO	-	-	-	-	-
37SO	-	-	-	-	-
38SO	-	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-	-
41SO	-	-	-	-	-
42SO	-	-	-	-	-
43SO	-	-	-	-	-
44SO	-	-	-	-	-
45SO	-	-	-	-	-
46SO	-	-	-	-	-
47SO	-	-	-	-	-
48SO	-	-	-	-	-
49SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
50SO	-	-	-	-	-
51SO	-	-	-	-	-
52SO	-	-	-	-	-
53SO	-	-	-	-	-
54SO	teren elektrowni wiatrowej	0,2	20	40	60
55SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
56SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
57SO	-	-	-	-	-
58SO	-	-	-	-	-
59SO	-	-	-	-	-

4.13 Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
2SK	-	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
5SK	-	0,3	20	5	10
6SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	-	-	-	-	-
9SK	-	-	-	-	10
10SK	-	-	-	-	-
11SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
12SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

14SK	-	0,2	5	5	15
15SK	teren usług handlu detalicznego	0,4	20	11	10
16SK	teren drogi zbiorczej				
17SK	-	0,7	70	5	5
18SK	teren drogi zbiorczej				
19SK	-	0,3	20	5	10
20SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
21SK	-	-	-	-	-
22SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
23SK	-	-	-	-	-
24SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
25SK	-	0,1	10	6	30
26SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
27SK	-	-	-	-	1
28SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
29SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
30SK	-	-	-	-	
31SK	-	0,3	25	5	5
32SK	-	-	-	-	-
33SK	-	-	-	-	-
34SK	-	-	-	-	-
35SK	-	-	-	-	-
36SK	-	-	-	-	-
37SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
38SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
39SK	-	-	-	-	-
40SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
41SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
42SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
43SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
44SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-