

Projekt

z dnia 13 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w obrębie Sieniec i Jodłowiec**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), w związku z uchwałą nr III/47/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec, a także po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec, zwany dalej planem.

2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy, wykusze, podesty oraz detale architektoniczne mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - d) zakaz, o którym mowa w lit. c, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;

- 3) nadzorce archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wraz z numeracją wyróżniającą ją spośród innych terenów.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską (ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków);
- 6) zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. Określa się klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;
- 5) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UE-US;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;
- 7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 10) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 11) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, przy czym:

- 1) dopuszcza się odbudowę, przebudowę, remont, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków:
 - a) położonych na działce budowlanej o większej, niż określona w planie, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - b) położonych na działce budowlanej o mniejszym, niż określony w planie, udziale powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) położonych na działce budowlanej o większym, niż określony w planie, udziale powierzchni zabudowy,
 - d) o większej, niż określona w planie, wysokości zabudowy,
 - e) położonych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 2) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) położonych w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) których część położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy – w tej części;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących poddaszy nieużytkowych na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - melioracji i realizacji zbiorników wodnych lub stawów na terenach rolniczych,
 - b) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego;
- 2) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa (E), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - a) tereny o symbolu MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny o symbolu MNW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) tereny o symbolu RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) tereny o symbolu ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) teren 1UE-US zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się budynek objęty ochroną konserwatorską (ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznych parametrów i cech architektonicznych, w szczególności: bryły, gabarytów, geometrii i rodzaju pokrycia dachu oraz rozmieszczenia okien i drzwi zewnętrznych,
 - b) zakaz stosowania urządzeń instalacyjnych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych mogących naruszyć historyczny wygląd budynku,
- 2) określa się zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone numerem AZP 77-44/33, AZP 77-44/34, AZP 77-44/47 oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 3) na obszarze zabytku archeologicznego objętego ochroną konserwatorską, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 8. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, przewodów, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) przez sieć dróg,
 - b) przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna szerokość dojazdu do więcej niż 2 działek budowlanych, nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi, powinna wynosić 6 m;
- 5) dojazd, o którym mowa w pkt. 4, o długości większej niż 50 m i nieprzelotowym zakończeniu, powinien być zakończony placem do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na 1 lokal użytkowy – w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym,
 - 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tych części budynków, które powiększają ich powierzchnię użytkową o więcej niż 50%;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ujęć wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do celów rolniczych,
 - b) przy budowie i przebudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 11) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru;
- 14) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w przypadku kolizji planowanej zabudowy lub planowanego sposobu zagospodarowania terenu z nieujawnionymi obiektami drenarskimi obowiązuje przebudowa tych obiektów, przy zachowaniu celów, do których one służą;

18) w przypadku występowania, na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze, urządzeń melioracji wodnych, służących celom, o których mowa w art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, obowiązuje, do czasu użytkowania tych terenów w sposób rolniczy, stosowanie przepisów odrębnych dotyczących tych urządzeń;

19) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3 m, przy czym zakaz ten nie obowiązuje w przypadku przebudowy tej linii na kablową.

§ 9. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolem MNW, MNW-U;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 3) 5% dla terenów oznaczonych symbolem RZM;
- 4) 1% dla pozostałych terenów.

§ 10. W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,35,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 9 m,
 - inne budynki i budowle: 6 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) geometria dachu:

- budynki mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,

- pozostałe budynki: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,

g) parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontów działek: 20 m,

- minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,

- kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, o której mowa w lit. h, nie dotyczy wydzielen dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12. Dla terenów **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem:

a) usług handlu hurtowego,

b) usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) możliwość budowy, przebudowy i remontu budynków gospodarczych lub inwentarskich w istniejących rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obiektów i urządzeń związanych z tą zabudową;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,01,

- maksymalna: 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe: 9 m,

- inne budynki i budowle: 6 m,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) geometria dachu:

- budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,

- pozostałe budynki: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,

g) parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontów działek: 20 m,

- minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,

- kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, o której mowa w lit. h, nie dotyczy wydziełów dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wydziełów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. Dla terenu **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług, z wykluczeniem:

- a) usług handlu hurtowego,
- b) usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 1,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) geometria dachu: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 40°.

§ 14. Dla terenu **1UR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 1,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,

d) maksymalna wysokość zabudowy: zgodnie z historycznym wyglądem budynku objętego ochroną konserwatorską (ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków),

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) geometria dachu: zgodnie z historycznym wyglądem budynku objętego ochroną konserwatorską (ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków).

§ 15. Dla terenu **1UE-US** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,75,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- f) geometria dachu: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 40°.

§ 16. Dla terenów **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10 m,
 - pozostałe budynki: 12 m,
 - pozostałe budowle: 15 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,
 - pozostałe budynki: dowolna, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich bezpośrednio przy granicy działki.

§ 17. Dla terenów **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych;
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m.

§ 18. Dla terenów **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,
 - b) dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość budowli: 6 m.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 19. Dla terenu **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17 do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,

§ 20. Dla terenu **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

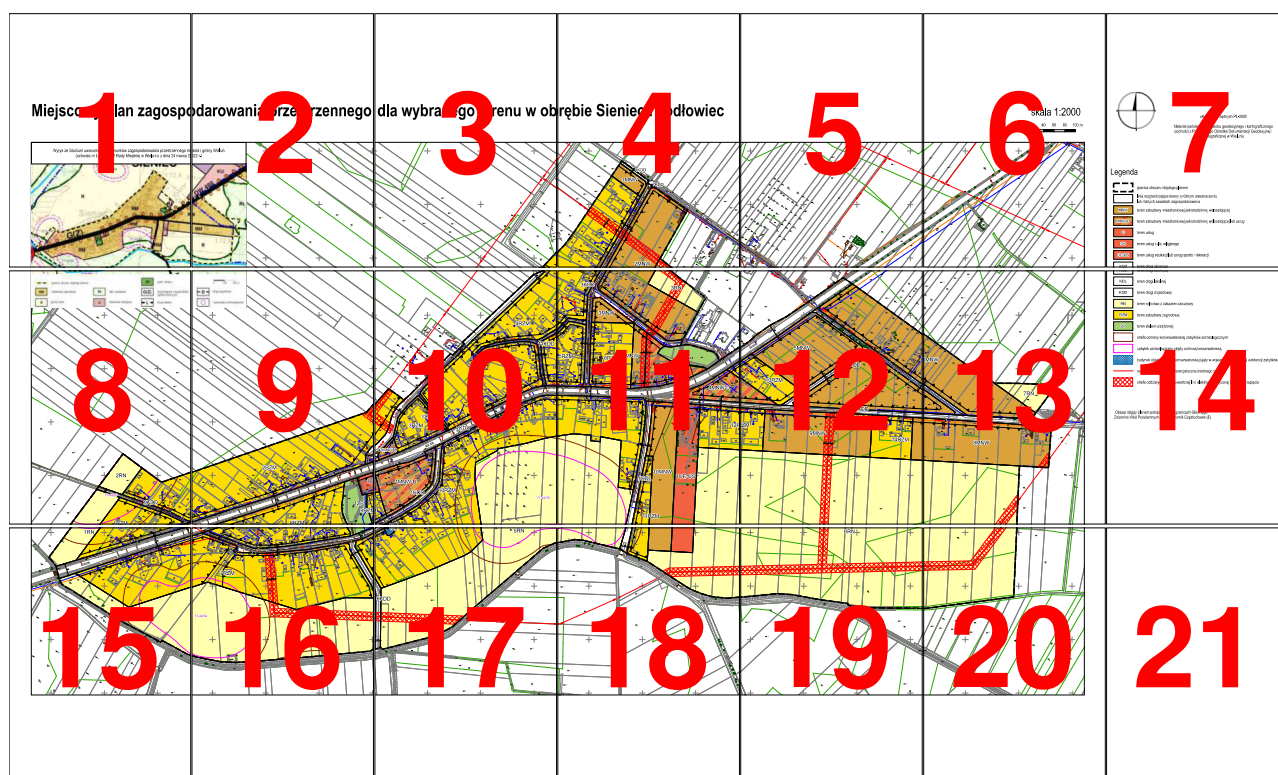
§ 21. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – od 6 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - b) 2KDD – od 9 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD - od 9 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - d) 4KDD - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - e) 5KDD - od 6 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - f) 6KDD - od 10 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - g) 7KDD - zgodnie z rysunkiem planu (trójkąt widoczności o wymiarach 5x5 m),
 - h) 8KDD - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - i) 9KDD - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań,
 - j) 10KDD - od 10 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) 11KDD - od 3 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem poszerzeń w sąsiedztwie skrzyżowań.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

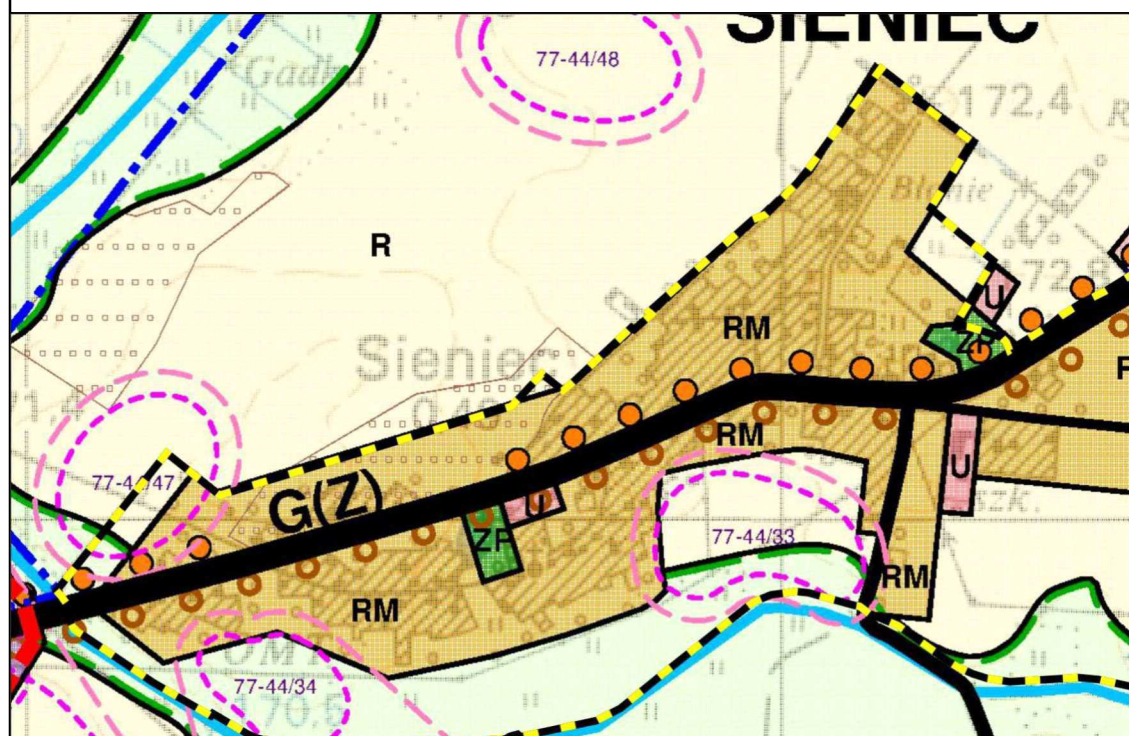
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



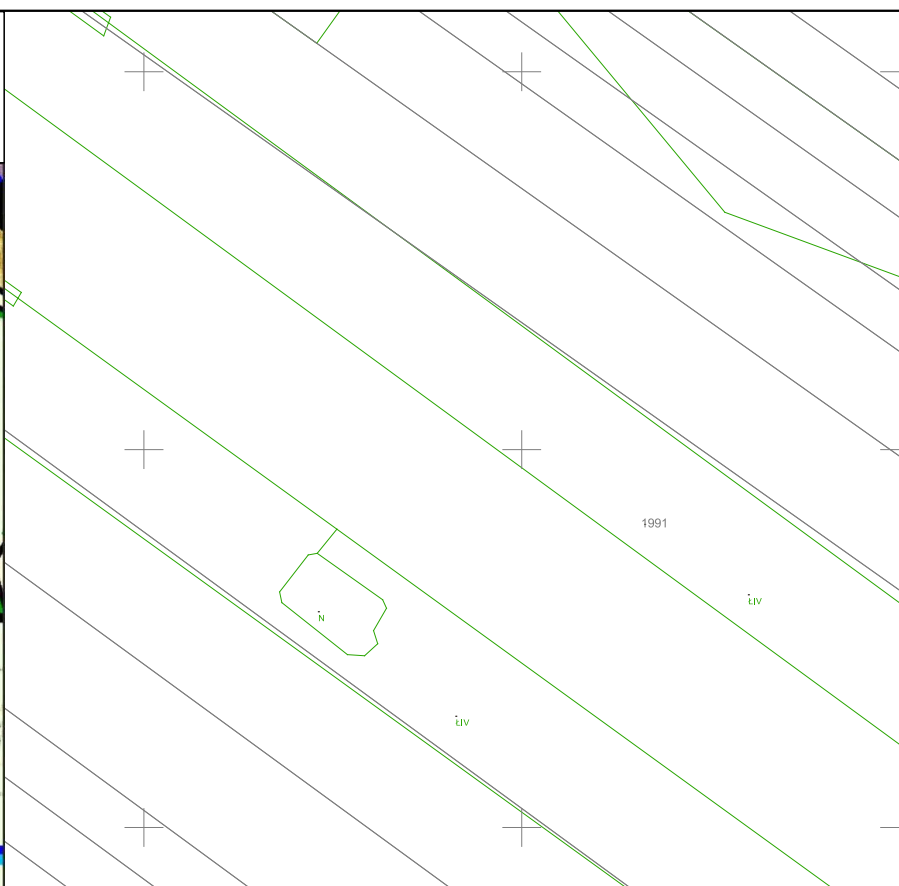
Miejscowy plan zagospo

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mi
(uchwała nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 20

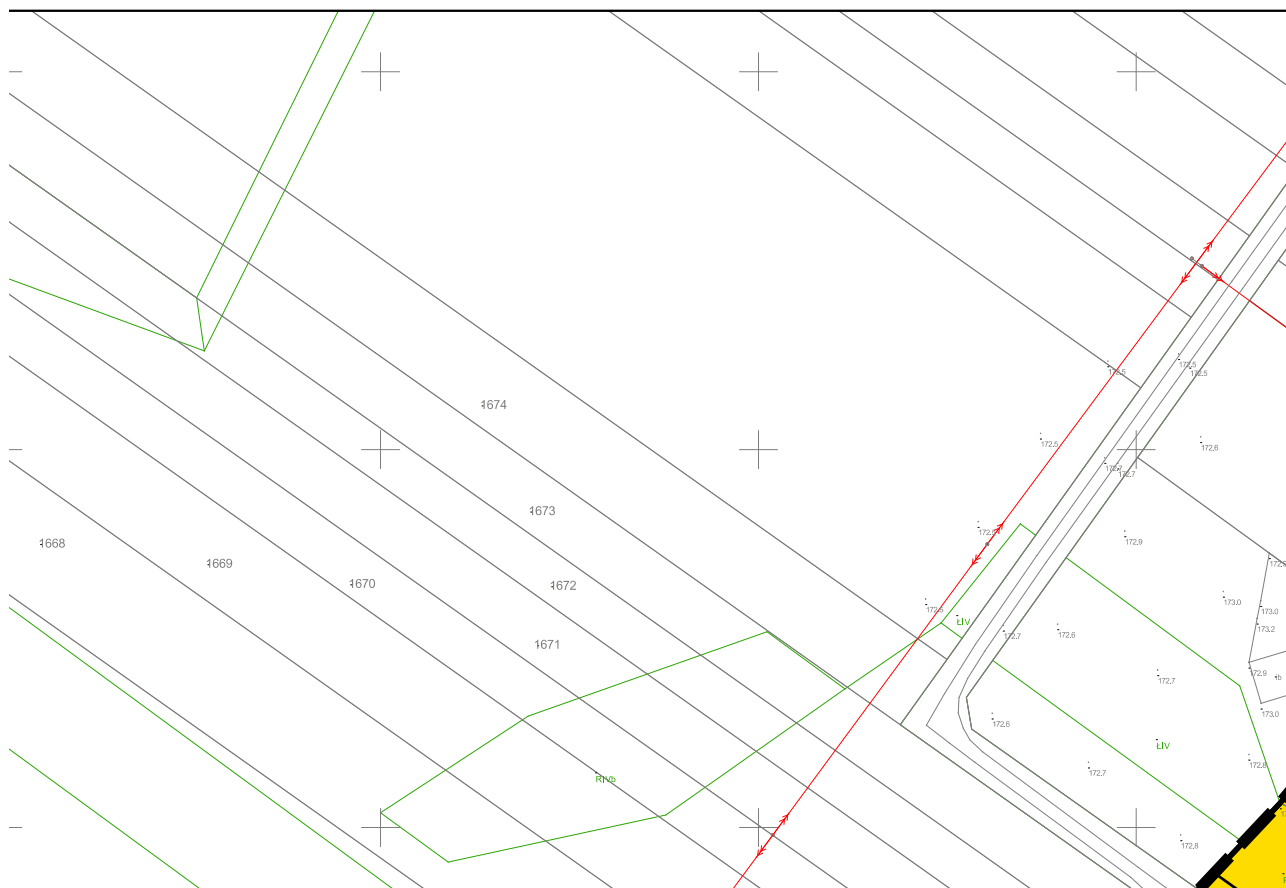


Podarowania przestrzennego

asta i gminy Wieluń
(2022 r.)

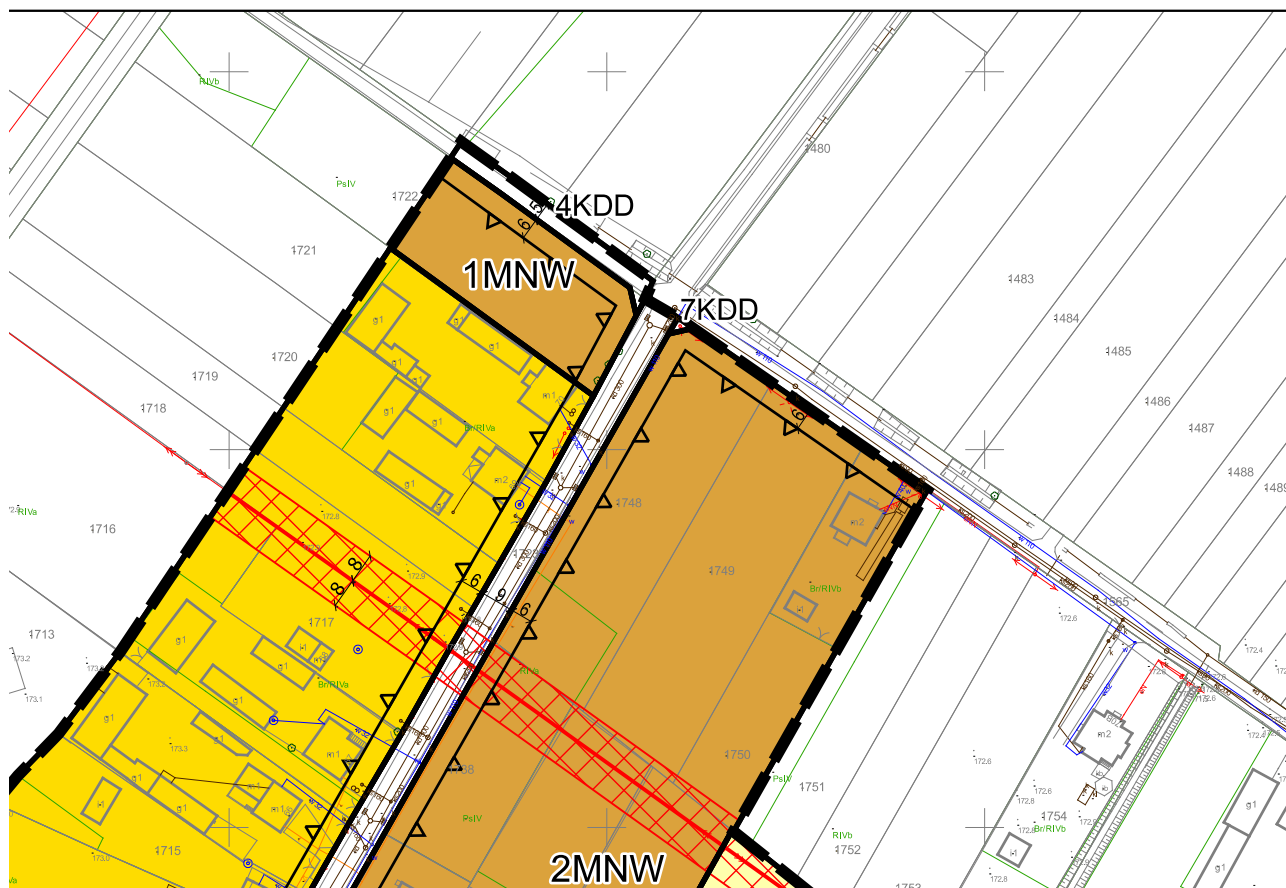


dla wybranego terenu w ob

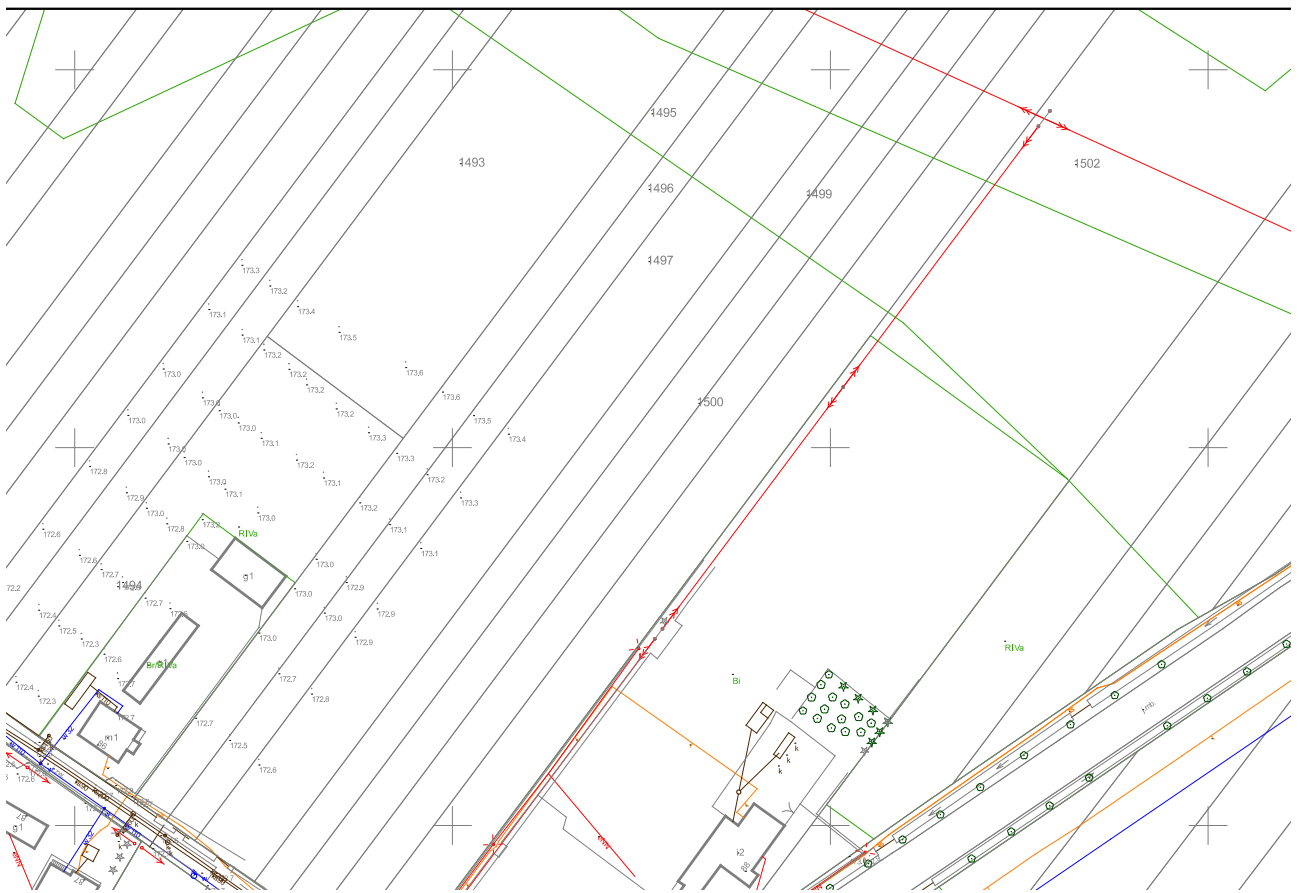


3/21

Przebieg Sieniec i Jodłowiec

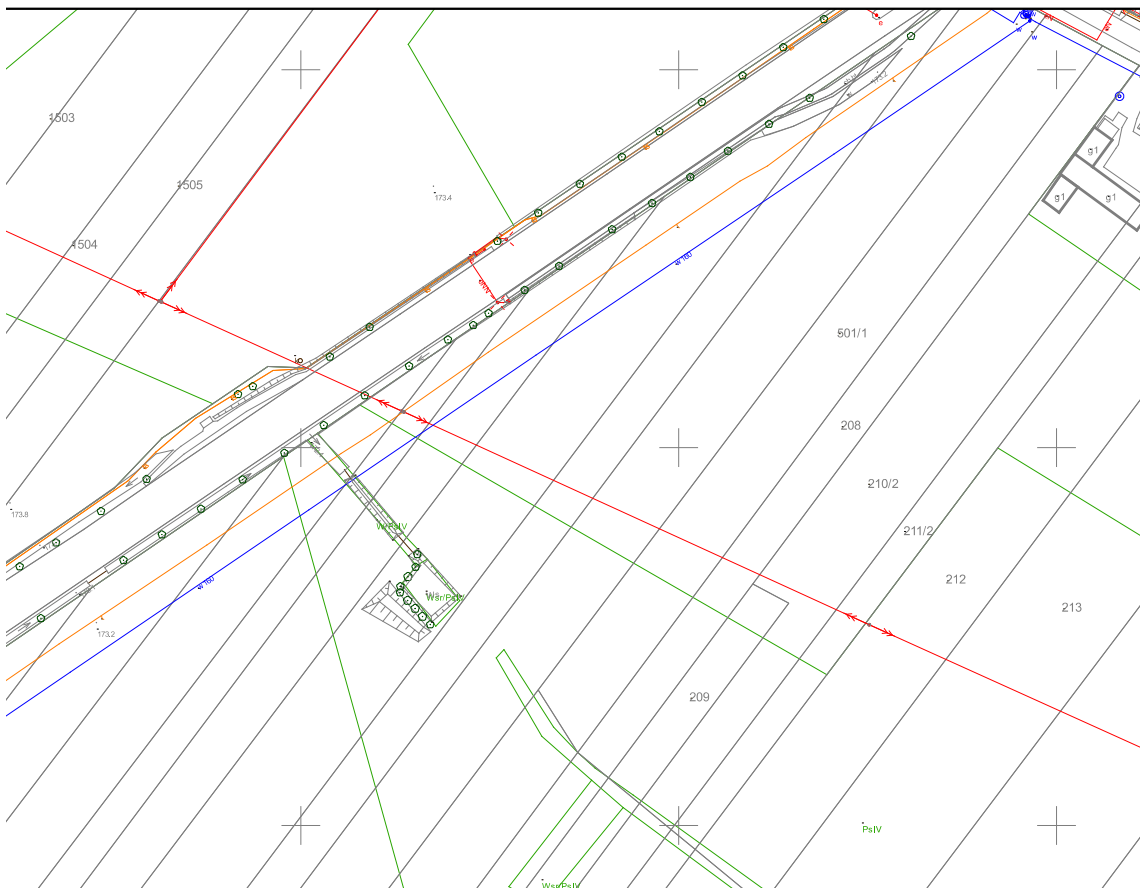


4/21

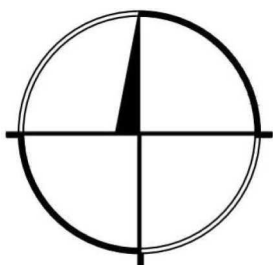


5/21

skala 1:2000



6/21



układ współrzędnych PL-2000

Materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i
Kartograficznej w Wieluniu

Legenda



granica obszaru objętego planem



linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług



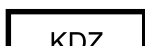
teren usług



teren usług kultu religijnego

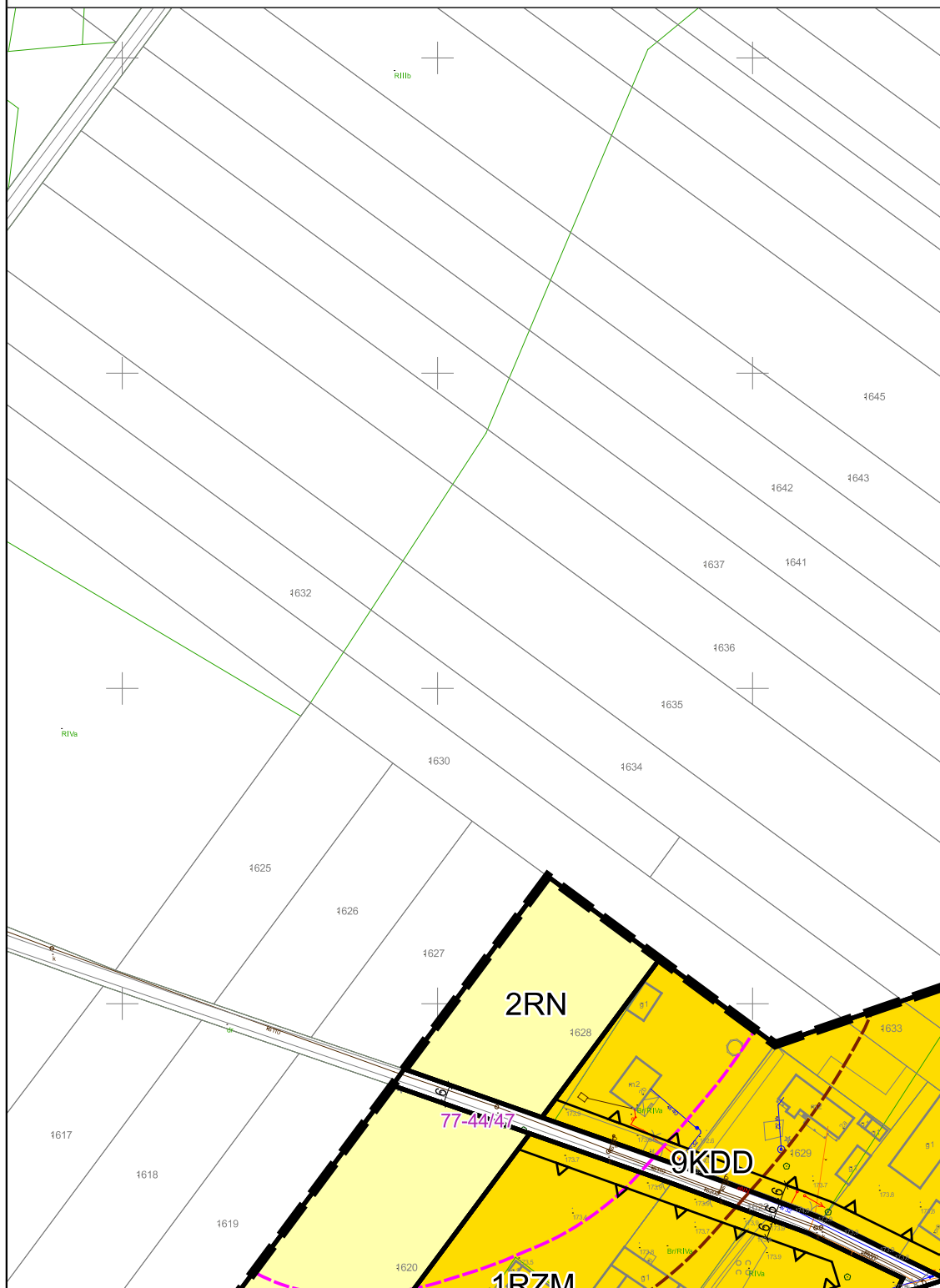


teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji



teren dróg zjazdowych


7/21

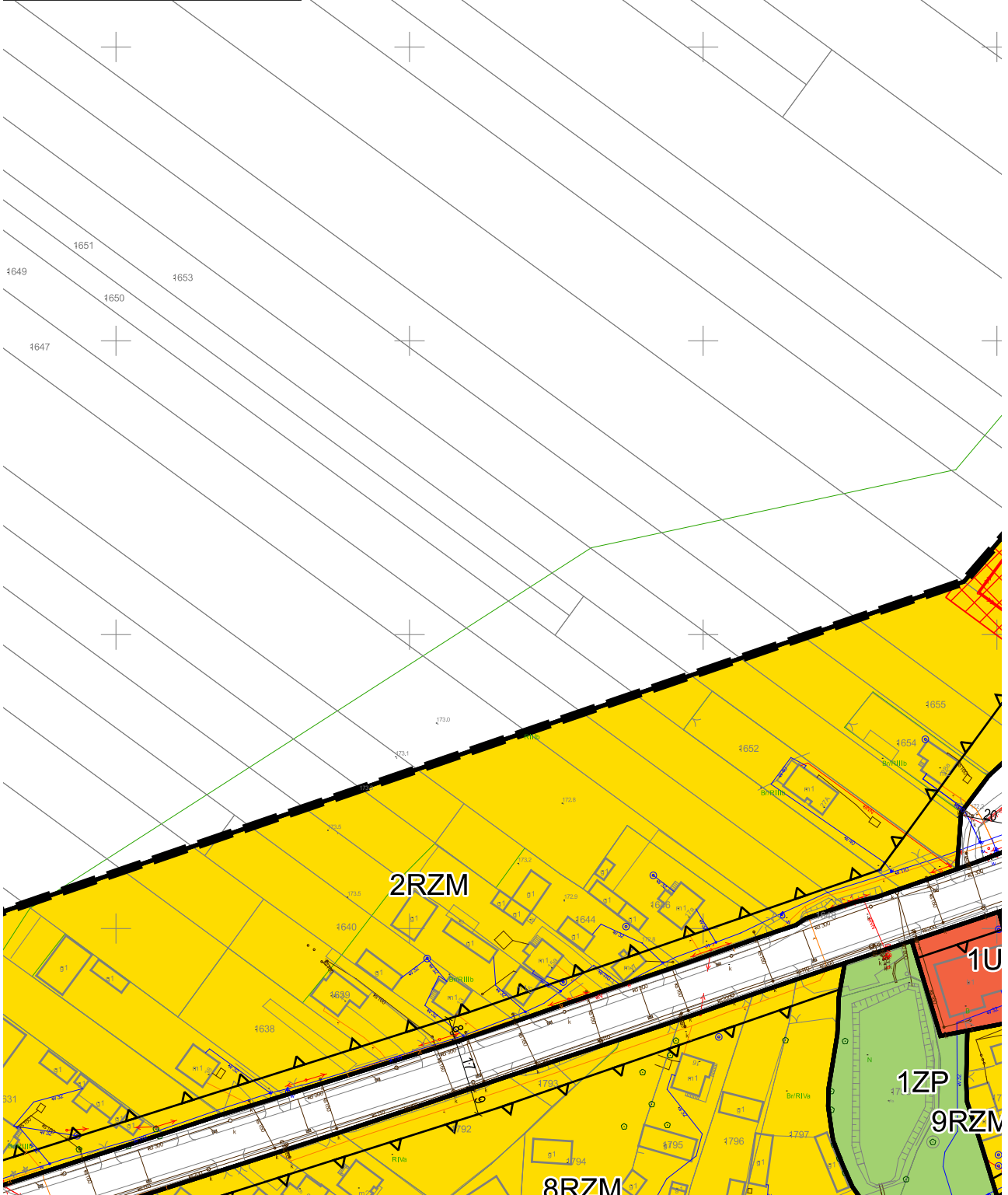


8/21

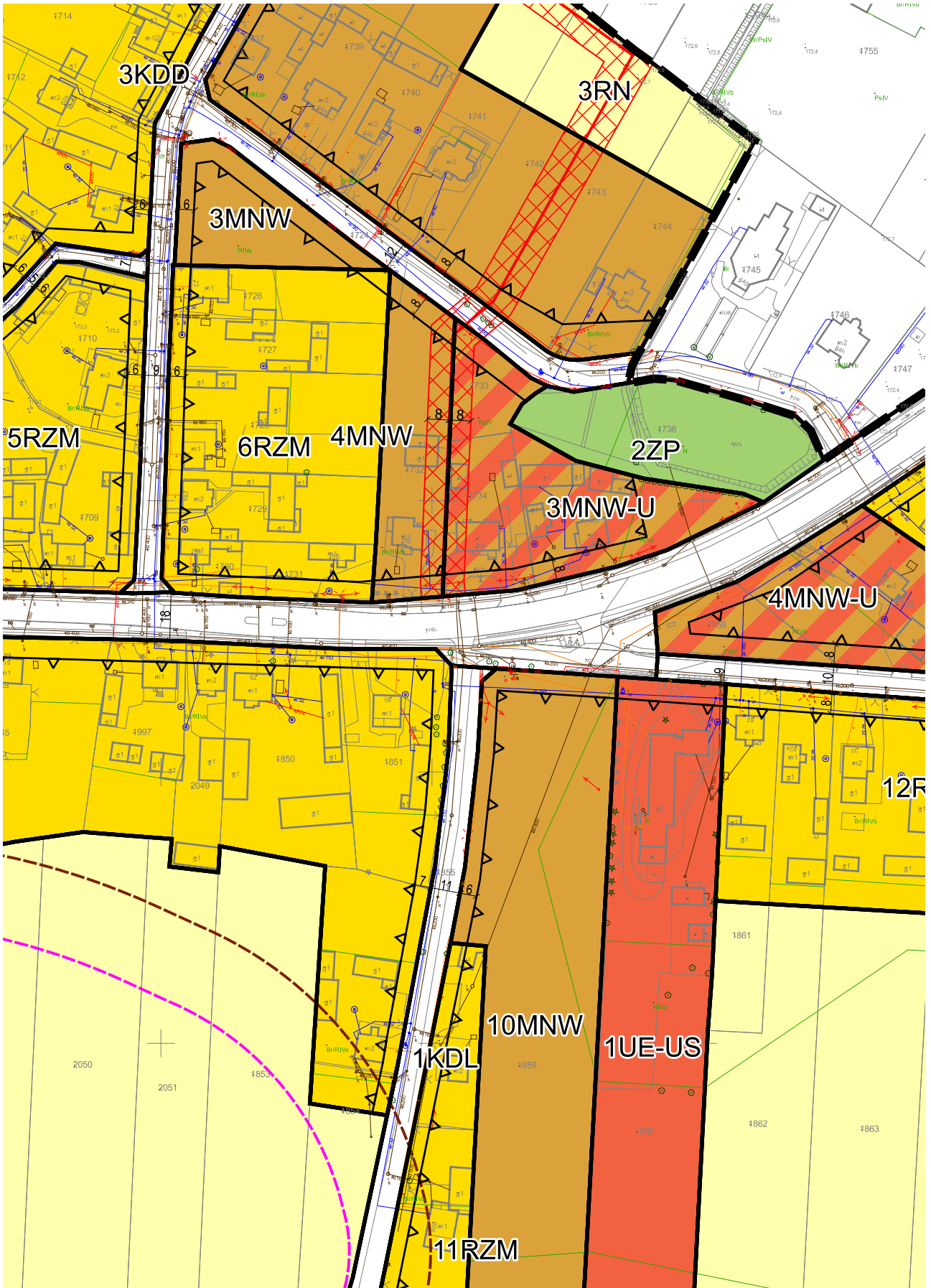
0 100 200 m

D drogi dojazdowe

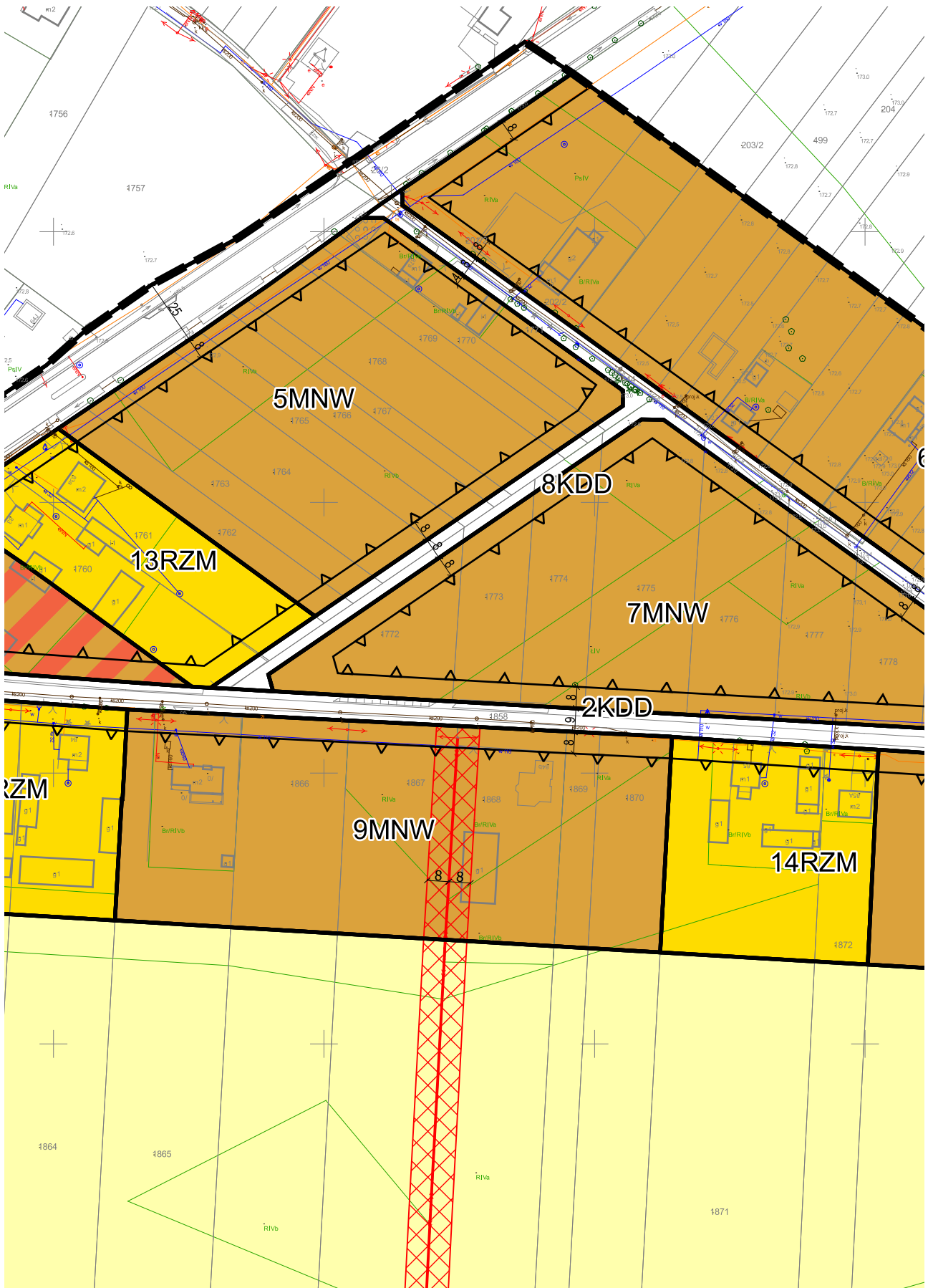
 stanowiska archeologiczne





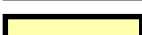







9/21

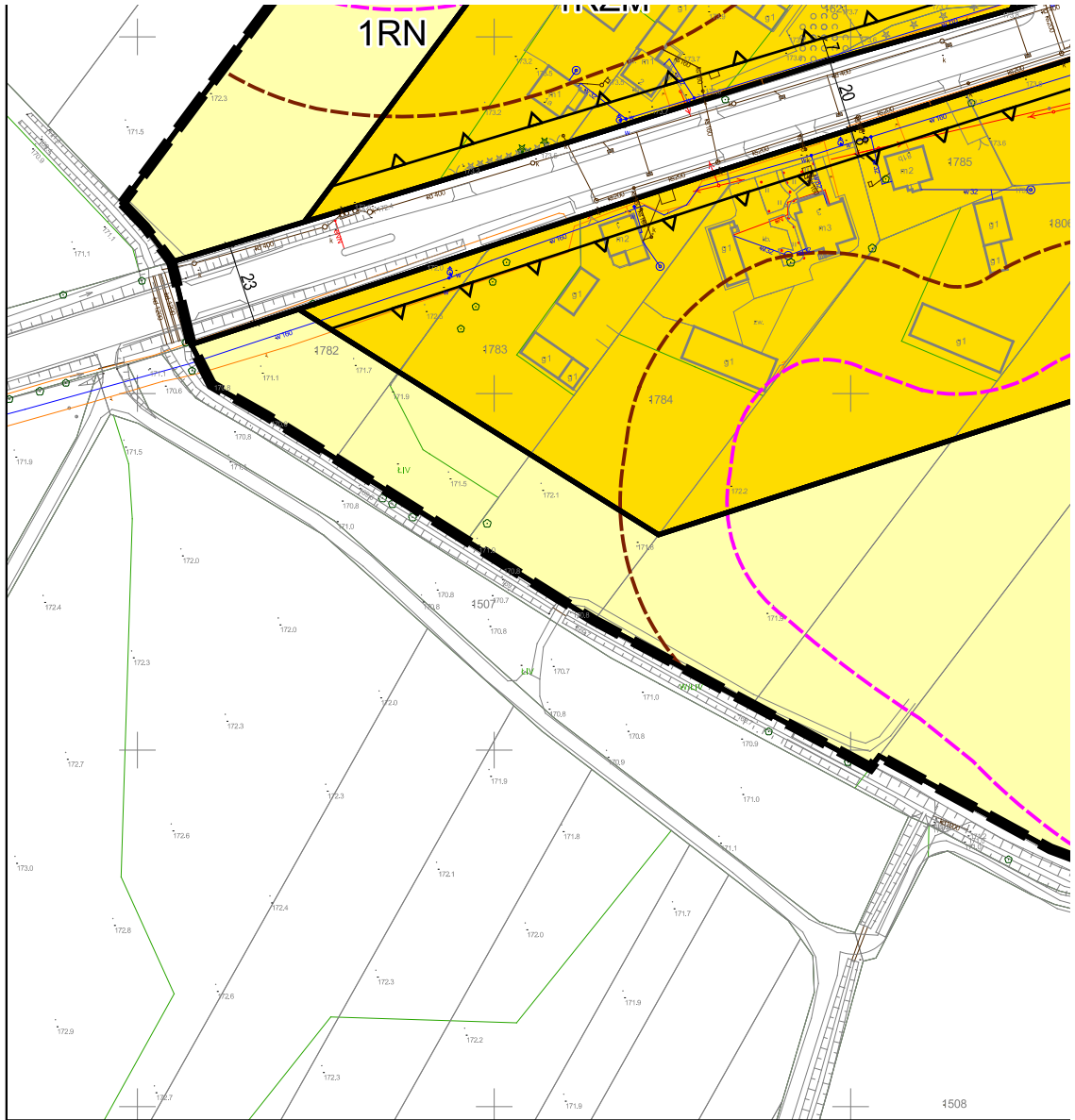


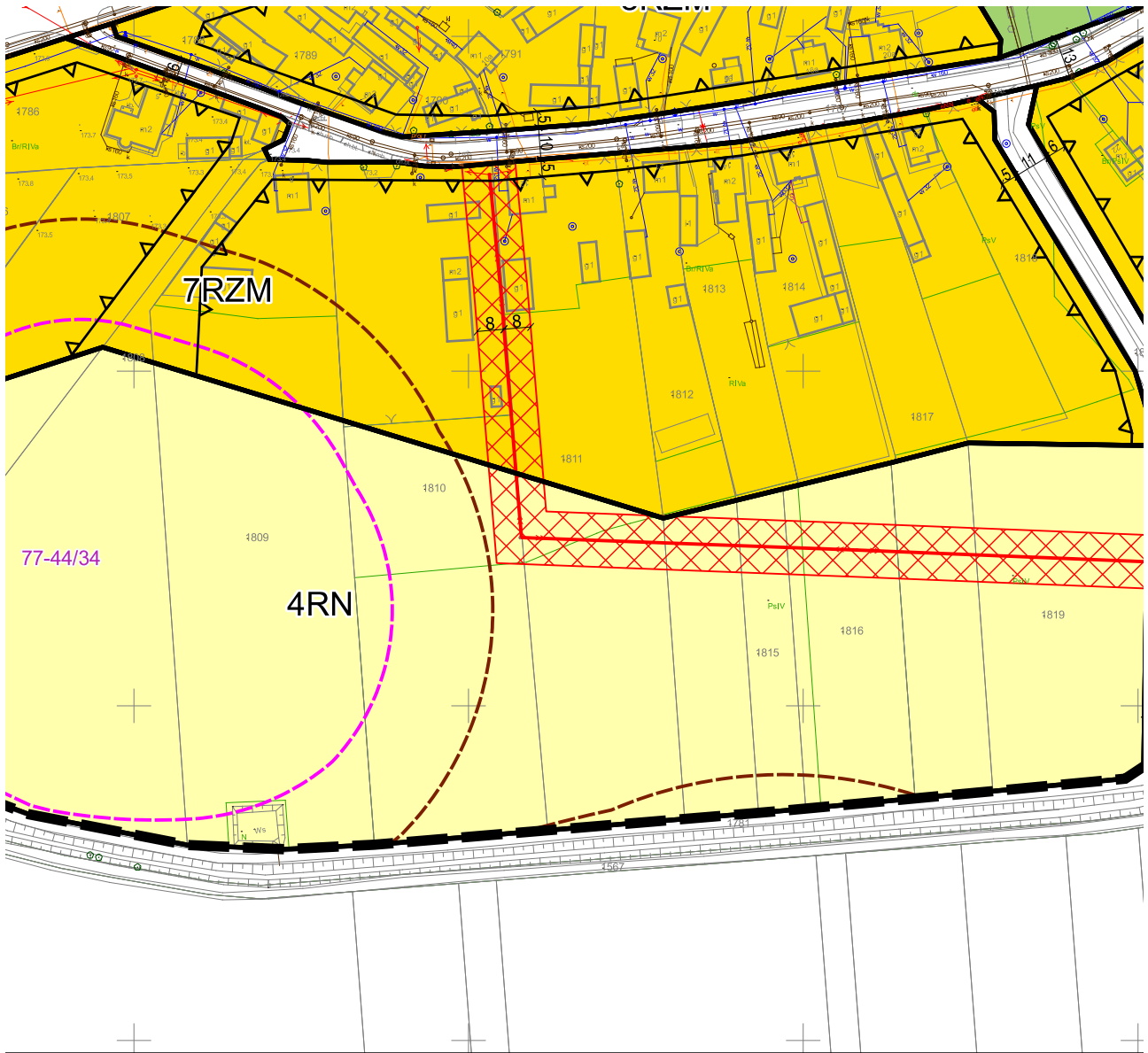
11/21



	teren drogi lokalnej
	teren drogi dojazdowej
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren zabudowy zagrodowej
	teren zieleni urządzonej
	strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską
	budynek objęty ochroną konserwatorską (ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

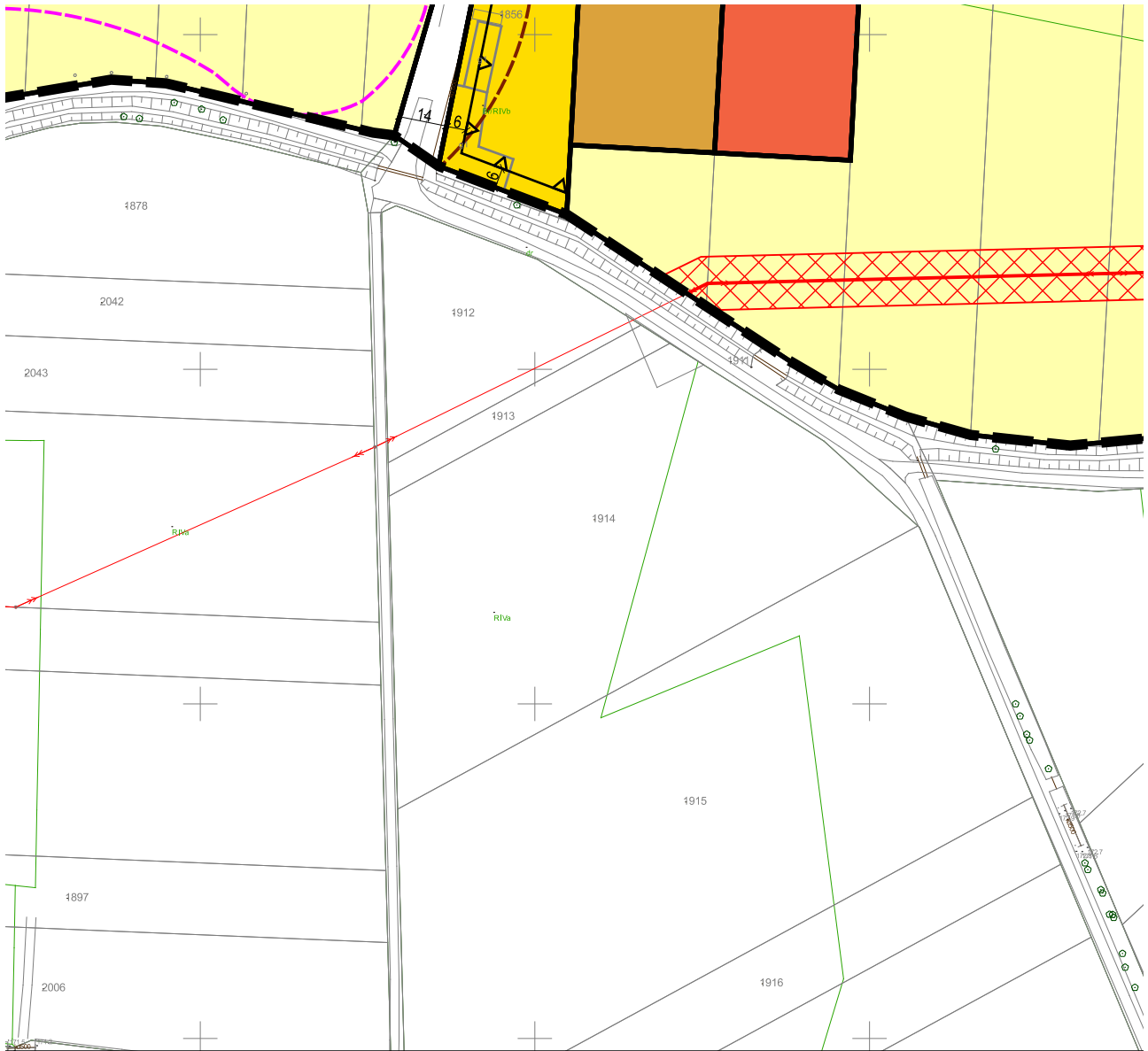
Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa (E)

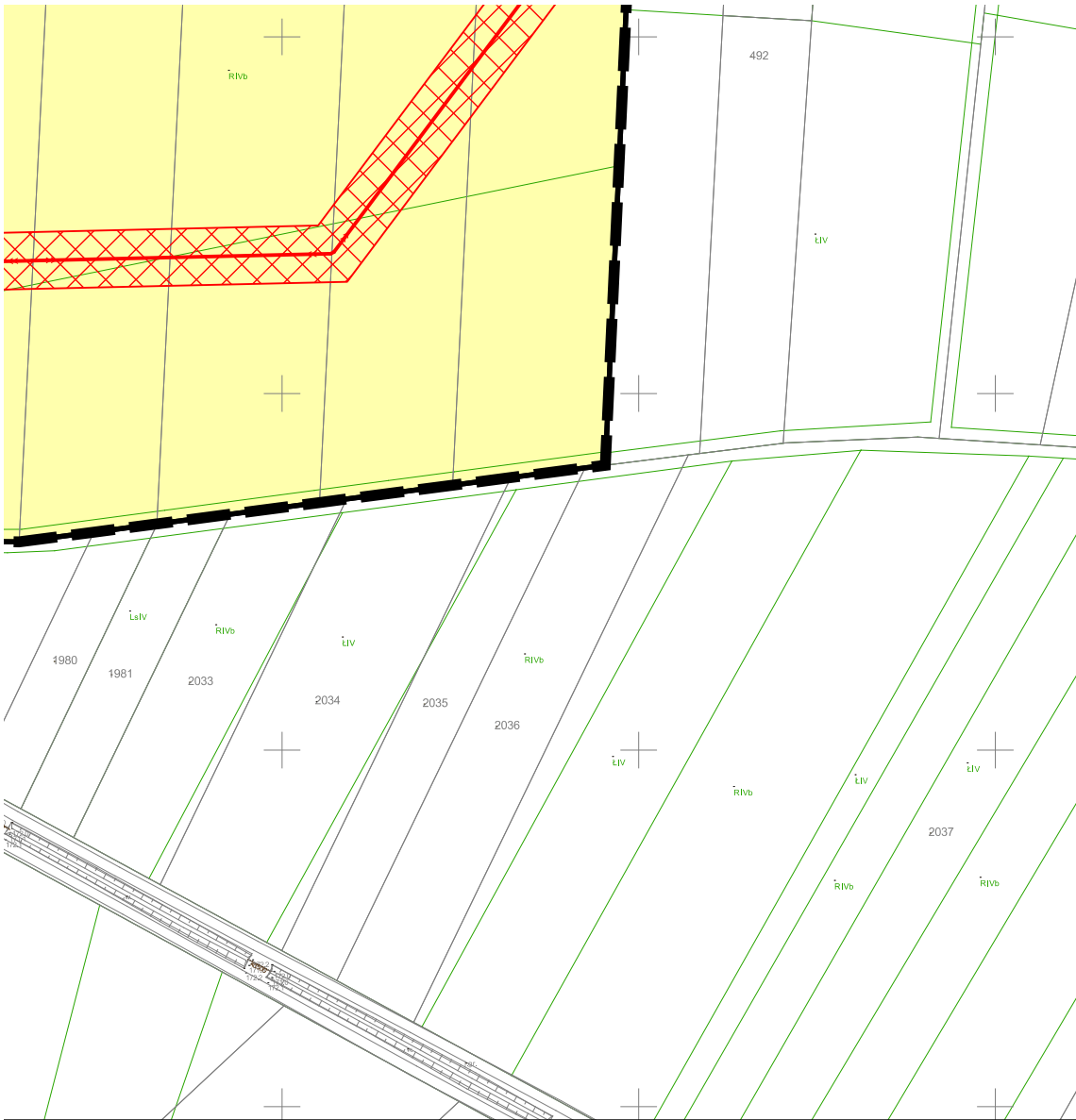






17/21





Legenda

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	teren usług
	teren usług kultu religijnego
	teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
	teren drogi zbiorczej
	teren drogi lokalnej
	teren drogi dojazdowej
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren zabudowy zagrodowej
	teren zieleni urządzonej
	strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską
	budynek objęty ochroną konserwatorską (ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa (E)

Załącznik nr 2 do uchwały nr

RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Wieluniu rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	11.02.26	[...]	dz. nr 1657, 1722, 1840 Sieniec	uwzględniona w części w zakresie zapisów dot. pokrycia dachu, definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz możliwości zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego	nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zabudowy zagrodowej, zmiany odległości linii zabudowy od drogi 1KDZ, zmiany szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee	Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany zapisów dot. pokrycia dachu i definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, możliwości zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego, szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee. Uzasadnienie: nie przewiduje się zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa to odrębne przeznaczenia, które zgodnie z orzecznictwem nie mogą być łączone, droga 1KDZ jest drogą wojewódzką, minimalna odl. obiektów budowlanych od krawędzi jezdni tej drogi wynosi 8 m, brak jest przesłanek do pomniejszenia szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee
2.	17.02.26	[...]	dz. nr 1655, 1720 Sieniec	uwzględniona w części w zakresie zapisów dot. pokrycia dachu, definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz możliwości zmiany sposobu	nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zabudowy zagrodowej, zmiany szerokości	Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany zapisów dot. pokrycia dachu i definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, możliwości zmiany sposobu

				użytkowania poddasza nieużytkowego	strefy oddziaływania napowietrznej linii ee	użytkowania poddasza nieużytkowego, szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee. Uzasadnienie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa to odrębne przeznaczenia, które zgodnie z orzecznictwem nie mogą być łączone, brak jest przesłanek do pomniejszenia szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee
3.	27.02.26	[...]	dz. nr 1800 Sieniec		nieuwzględniona	Treść uwagi: dopuszczenie 10 lokali mieszkalnych. Uzasadnienie: dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby niezgodne ze studium.
4.	05.03.26	OSP w Sieńcu	dz. nr 1798 Sieniec	uwzględniona	-	Treść uwagi: zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy, definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, możliwości zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego
5.	05.03.26	[...]	dz. nr 1721 Sieniec	uwzględniona w części w zakresie zapisów dot. pokrycia dachu, definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz możliwości zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego	nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zabudowy zagrodowej, zmiany szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee	Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany zapisów dot. pokrycia dachu i definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, możliwości zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego, szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee. Uzasadnienie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa to odrębne przeznaczenia, które zgodnie z orzecznictwem nie mogą być łączone, brak jest przesłanek do pomniejszenia szerokości strefy oddziaływania napowietrznej linii ee

Załącznik nr 3 do uchwały nr

RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Wieluniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji (dotyczy części drogi 8KDD), realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Wielunia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec został sporządzony na podstawie uchwały nr III/47/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń (uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.).

Obszar nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego. Na obszarze widoczny jest ruch inwestycyjny, nowa zabudowa, przede wszystkim mieszkaniowa jednorodzinna powstaje na podstawie decyzji administracyjnych. Głównym celem projektu planu jest ujednoczenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów i wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 30 stycznia 2026 r. do 27 lutego 2026 r. W trakcie konsultacji wpłynęło 5 uwag, jedna nie została uwzględniona, pozostałe zostały uwzględnione w części.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- zgodnie z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz tradycji regionu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie ograniczeń wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa (E), nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez objęcie ochroną konserwatorską budynku oraz zabytków archeologicznych, nie określono w odniesieniu do dóbr kultury współczesnej - nie występują na obszarze objętym planem;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie m.in. poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz planów właścicieli nieruchomości, ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także umożliwienie dalszego zrównoważonego rozwoju gminy;

7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze nie istnieją ani nie przewiduje się lokalizacji instalacji i urządzeń mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie przeznaczają się na cele nierolnicze gruntów chronione klas I-III, tereny zabudowy zagrodowej pozostają w obecnym zagospodarowaniu.

- zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie konsultacji wpłynęło 5 uwag, jedna nie została uwzględniona, pozostałe zostały uwzględnione w części.

- zgodnie z art. 1 ust. 4:

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania. Planowana jest ona na terenach dobrze skomunikowanych i posiadających możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja nowych terenów umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wieluń (Uchwała Nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych)

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r. – zgodnie z ww. analizą jest zgodne z przepisami i stanowi dokument określający politykę przestrzenną na terenie miasta i gminy Wieluń.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązują plany miejscowe.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej, związanej z realizacją drogi dojazdowej 8KDD, może także generować dochód w postaci wpływów z opłaty planistycznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Sieniec i Jodłowiec uważa się za uzasadnione.