



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 czerwca 2026 r.

Poz. 4138

UCHWAŁA NR XXXIII/424/26 RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 14 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/272/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu, stwierdzając, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ulicy Kijak w Wieluniu, w dalszej części uchwały zwany planem.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wielunia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w zakresie przeznaczenia obszaru dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz do stanu faktycznego w odniesieniu do południowej linii rozgraniczającej ul. Kijak.

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywniej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, agresywnie działające w otaczającej przestrzeni;
- 6) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 9) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakości emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zamiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokości, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo-liniowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 20) **uciażliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek części powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**.

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

- 1) dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zainwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się, że obszar objęty planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Krajobraz Wzgórz Ożarówskich”, kod jednostki krajobrazowej 10-341.21-34, dla którego w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przedsięwzięć określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 7) w zakresie ochrony przez hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

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

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny drogi publicznej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 4) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 5) dla zaspokajania potrzeb parkingowych w terenie oznaczonym symbolem 1MNW ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
 - c) ze względu na ustalone przeznaczenie nie wskazuje się terenu do wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania.

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

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

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie realizowana poprzez drogę gminną – ul. Kijak.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej oraz poprzez infiltracje do gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się połączenie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - f) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do ich odprowadzania do odbiorników, dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,

- b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, o nieprzekraczalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązana poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, a jeżeli ze względu techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewody dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: nakaz gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 17. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) fragmenty drogi gminnej ul. Kijak oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD;
- 2) tzw. trójkąt widoczności drogi gminnej ul. Żytniej oznaczonej symbolem 3KDD.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 22,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki (powstałej w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlegała podziałowi;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: altany, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m²,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 5;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10 pkt 1,

- b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
- c) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych:
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniem zawartym w tiret piąte,
 - w granicy działki, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę;
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m;
- e) kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 30°- 40°,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°- 40° lub dach płaski;
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-droga gminna – ul. Kijak, -fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 1,1 m.
2KDD	-droga gminna – ul. Kijak, -fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 5,0 m.
3KDD	-tzw. trójkąt widoczności drogi gminnej – ul. Żytniej, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 5,5 m.

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

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 21. W granicach obszaru określonych w §1 ust. 2 tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w odniesieniu do rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do ww. uchwały oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonej uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w odniesieniu do tekstu ww. planu (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 761);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieluniu

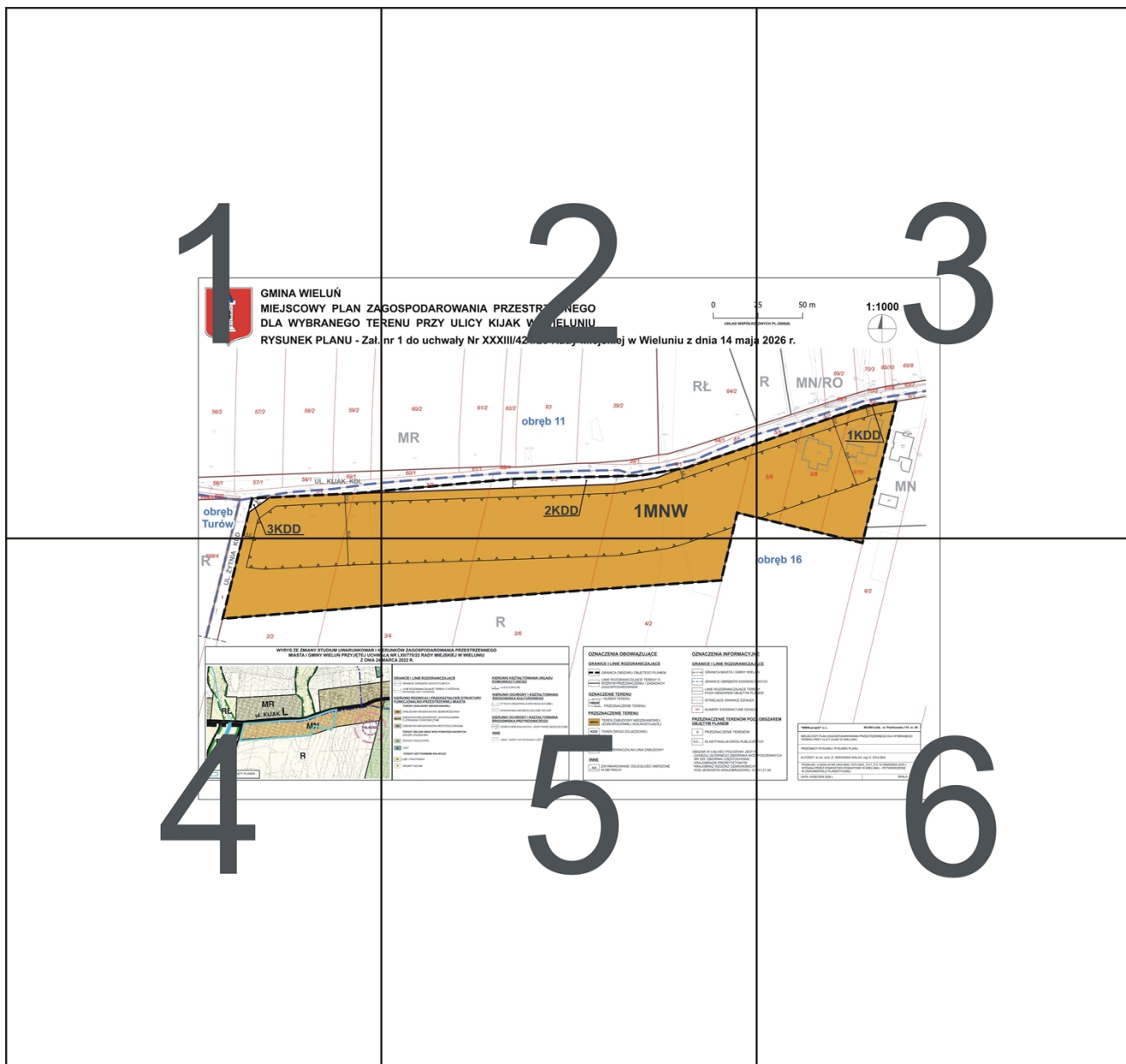
Justyna Godszling-Graczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/424/26

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 14 maja 2026 r.

Rysunek planu 1:1000

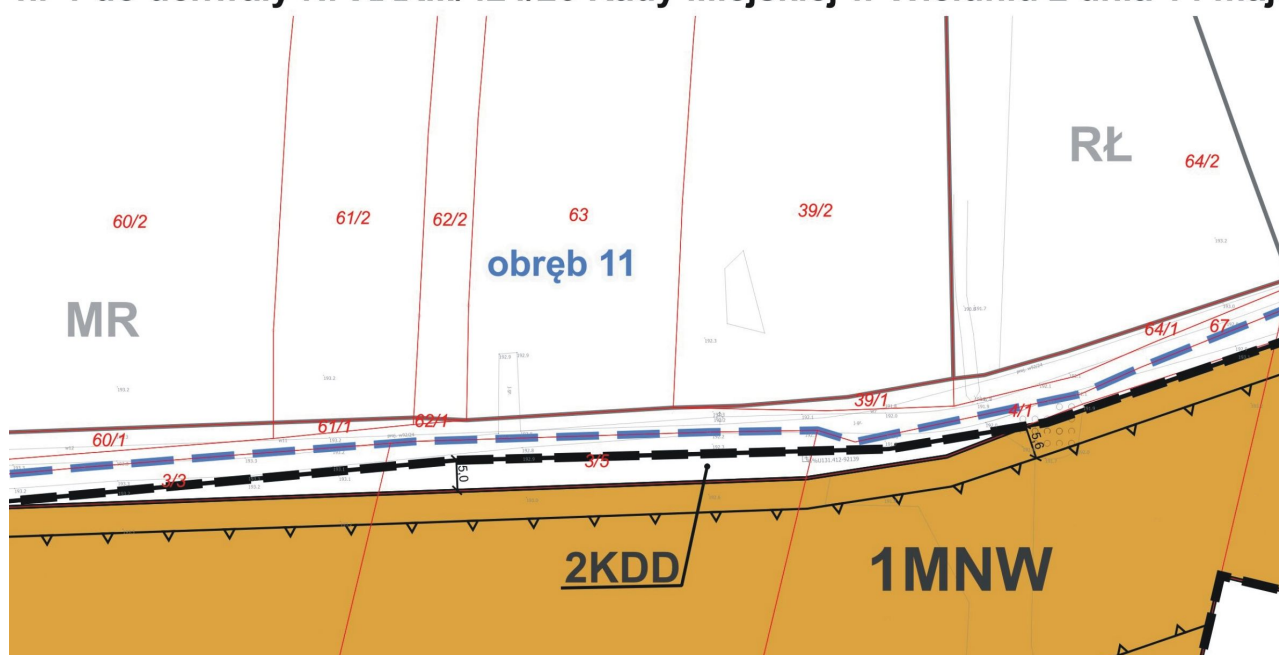




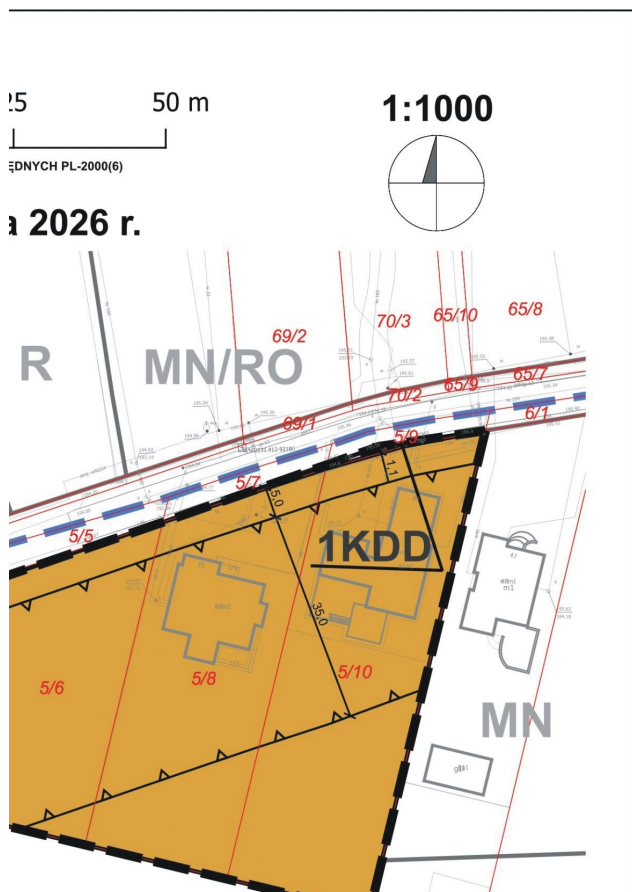
Rysunek planu - fragment nr 1

GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RENU PRZY ULICY KIJAK W WIELUNIU

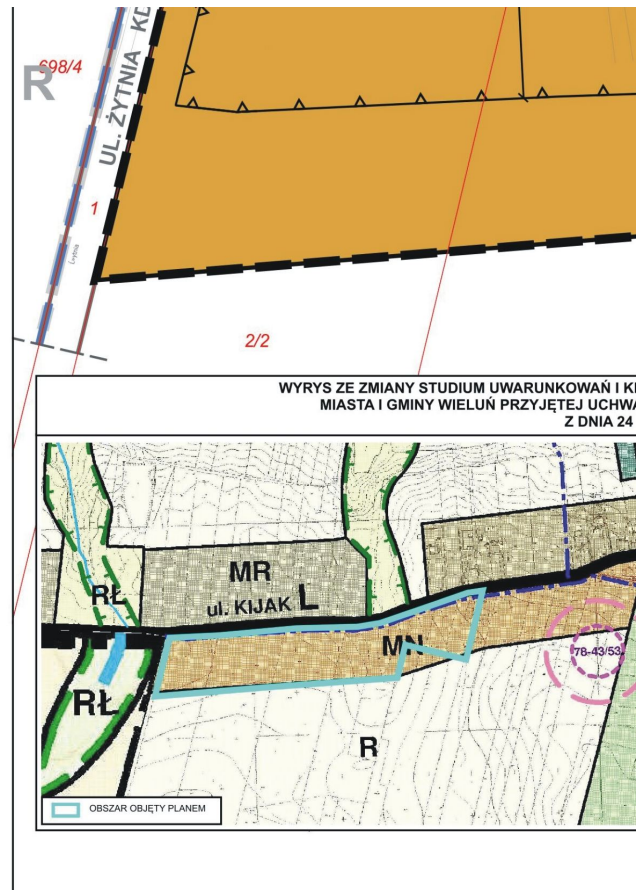
nr 1 do uchwały Nr XXXIII/424/26 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 14 maja



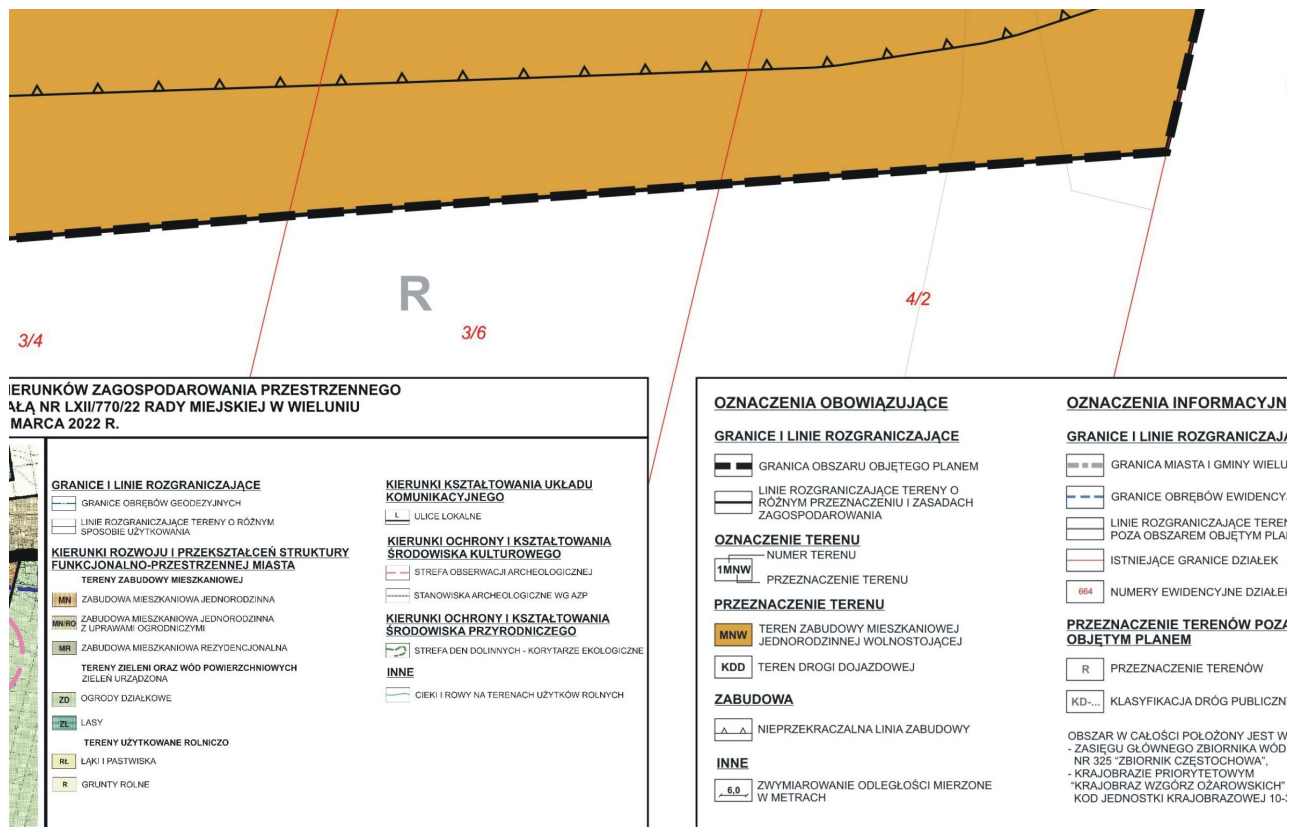
Rysunek planu - fragment nr 2



Rysunek planu - fragment nr 3



Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5

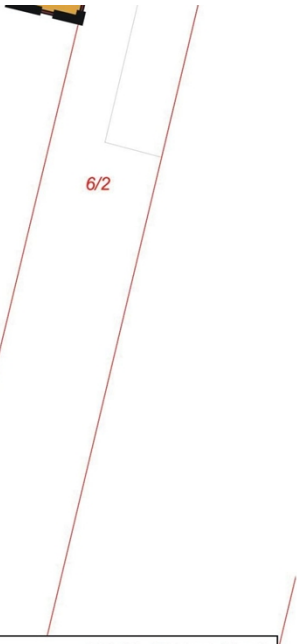
obręb 16

E
ACE
IN
JNYCH
NY
NEM

<
OBSZAREM

YCH
:
PODZIEMNYCH

341.21-34



"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU PRZY ULICY KJAK W WIELUNIU	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, mgr D. ZDULSKA	
PODKŁAD: LICENCJA NR GND 6642, 1575, 2025, 1017, P Z 15 WRZEŚNIA 2025 r. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W WIELUNIU - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	
DATA: KWIECIEŃ 2026 r.	SKALA: 1:1000

Rysunek planu - fragment nr 6

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O
RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA**OZNACZENIE TERENU**

NUMER TERENU



PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENUTEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

ZABUDOWA

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

INNEZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE
W METRACH**OZNACZENIA INFORMACYJNE****GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICA MIASTA I GMINY WIELUŃ



GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

**PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM
OBJĘTYM PLANEM**

PRZEZNACZENIE TERENÓW



KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W:
- ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 325 "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA",
- KRAJOBRAZIE PRIORYTETOWYM
"KRAJOBRAZ WZGÓRZ OŻAROWSKICH"
KOD JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWEJ 10-341.21-34

Legenda do rysunku planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/424/26

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 14 maja 2026 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1463, z 2026 r. poz. 252), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717, z 2025 r. poz. 1659), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844, 1846, z 2026 r. poz. 426).

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/424/26

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 14 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

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