

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.454.2026

Łódź, 16 czerwca 2026 r.

Rada Miejska w Wieluniu

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXIV/428/26 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta i gminy Wieluń, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 czerwca 2026 r.

Uzasadnienie

W wyniku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru zgłasza następujące zastrzeżenia:

- 1) Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „ustawą pzp”, rada gminy uchwała plan ogólny dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Na terenie miasta i gminy Wieluń brak jest morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Po dokonaniu analizy przebiegu granic gminy Wieluń w ogólnodostępnych geoportalach, zastrzeżenie budzi prawidłowość wyznaczenia granic przedmiotowego planu ogólnego. Z analizy wynika m.in., że obszarem opracowania nie objęto działek, które na geoportalu nie posiadają nadanego numeru ewidencyjnego, zaś zgodnie z przebiegiem granic obrębów, wchodzą terytorialnie w obszar gminy i miasta Wielunia (zlokalizowane w sąsiedztwie działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 3/1, 115/1, obr. Bieniądzice; 7, 9, 750/3, obr. Dąbrowa, czy 759, obr. Turów). Jednocześnie informuję, iż na kwestię powyższej problematyki wskazywano w opinii Wojewody o projekcie planu ogólnego.
- 2) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem wskazanym w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”. Zgodnie z zamieszczonymi w uzasadnieniu do planu ogólnego wartościami M_{20} wyniosło 29 431,5 os., PUM_0 – 994 993 m², zaś P_{20} – 48,8 m² /os. Po podstawieniu pod wzór wskazany w ww. rozporządzeniu wymienionych wyżej wartości otrzymuje się zapotrzebowanie wynoszące 9 042,3 os (w zaokrągleniu wzwyż to 9 043 os.). W uzasadnieniu mowa o wartości 9 044 osób. Ponadto, w dalszej części uzasadnienia wskazano, „Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z obliczeniami 9 000 osób”. Jednocześnie, na stronie 74 przedłożonego uzasadnienia wskazano, „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”. Z kolei art. 13d ust. 2 ustawy pzp, stanowi, iż w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy pzp, 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. W dalszej części uzasadnienia stwierdzono, iż „(...) suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: $ZAP_{min} = 6\,300$ osób, a $ZAP_{max} = 11\,700$ osób”. Mając na uwadze, iż z zamieszczonych w uzasadnieniu wartości wynika, iż ZAP wynosi 9 042,3 os (w zaokrągleniu wzwyż to 9 043 os.), to przedmiotowa chłonność powinna zamykać się w przedziale 6330,1 a 11 755,9 osób.

3) Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem OUZ”, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem: $P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$ - § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ. Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w tabeli 11 uzasadnienia do planu ogólnego, P_b wyniosło 463,86 ha, zaś P_u – 216,19 ha. W związku z powyższym przedmiotowy wzór powinien zostać obliczony w następujący sposób: $P_p = 25 \% * (463,86 \text{ ha} - 216,19 \text{ ha}) = 61,9175 \text{ ha}$ (po przybliżeniu - 61,92 ha). W uzasadnieniu zaś wskazano „ $P_p = 25 \% * (461,97 \text{ ha} - 214,30 \text{ ha}) = 61,92 \text{ ha}$ ”. Powyższe wartości (tj. 461,97 ha oraz 214,30 ha) nie wynikają z wcześniejszych obliczeń zamieszczonych w uzasadnieniu, co wymaga wyjaśnienia.

4) W treści decyzji Zastępcy Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu z dnia 21.11.2025 r., znak: P.RPP.610.42.2025.MT stanowiącej odmowę uzgodnienia projektu planu ogólnego wskazano, iż zobowiązuje się do „usunięcia 4OUZ i 8OUZ z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10% na jednostkach planistycznych oznaczonych symbolami 93SJ i 94SJ”. Kolejno ww. Organ uzgodnił przedłożony projekt planu (pismo dnia 16.12.2025 r., znak: P.RPP.610.714.2025.MT). Wskazać należy, iż w odniesieniu do pierwszego projektu teren 4OUZ stanowi teren 12OUZ zaś teren 8OUZ stanowi w planie ogólnym teren 16OUZ. Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy zmieniono w zakresie 4OUZ (tj. obecnie 12OUZ, poprzez wyłączenie terenu

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią), zaś w odniesieniu do terenu 8OUZ (tj. obecnie 16OUZ) w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pozostawiono go w jego pierwotnym kształcie. W związku z powyższym, wyjaśnienia wymaga czy ww. Organowi, przy ponownym uzgodnieniu, przedłożono wersję projektu planu, który został uchwalony.

5) Wątpliwość budzi czy ustalone wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych poniżej stref planistycznych spełniają wymóg § 2 ust. 3 rozporządzenia. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy SH to 30%, dla strefy SI to 20%, dla strefy SJ to 30%, dla strefy SN to 50%, dla strefy SP to 20%, dla strefy SU to 30%, zaś dla strefy SW to 30%. Przy czym § 2 ust. 3 rozporządzenia stanowi, iż w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W przedmiotowym planie ogólnym dla kilkunastu stref o symbolach SH, SI, SJ, SN, SP, SU, SW zdecydowano się na dopuszczenie o którym mowa w § 2 ust. 3 rozporządzenia, tj. przyjęto niższą wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wskazana w załączniku nr 1 do rozporządzenia (dot stref: 1SH, 2SH, 2SI, 3SI, 4SI, 5SI, 10SI, 12SI, 17SI, 18SI, 3SJ, 5SJ, 6SJ, 9SJ, 18SJ, 25SJ, 26SJ, 29SJ, 34SJ, 35SJ, 38SJ, 39SJ, 56SJ, 69SJ, 77SJ, 84SJ, 85SJ, 86SJ, 87SJ, 90SJ, 129SJ, 133SJ, 138SJ, 159SJ, 192SJ, 59SN, 1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 7SP, 8SP, 9SP, 10SP, 11SP, 12SP, 14SP, 15SP, 16SP, 17SP, 18SP, 19SP, 20SP, 21SP, 22SP, 23SP, 24SP, 25SP, 26SP, 27SP, 28SP, 29SP, 30SP, 45SP, 46SP, 50SP, 60SP, 61SP, 4SU, 6SU, 7SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 17SU, 19SU, 20SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU, 31SU, 32SU, 33SU, 34SU, 35SU, 36SU, 37SU, 38SU, 40SU, 42SU, 44SU, 45SU, 46SU, 47SU, 48SU, 50SU, 51SU, 52SU, 53SU, 54SU, 55SU, 57SU, 58SU, 59SU, 60SU, 61SU, 67SU, 71SU, 72SU, 73SU, 74SU, 75SU, 100SU, 105SU, 109SU, 110SU, 113SU, 115SU, 116SU, 117SU, 118SU, 129SU, 130SU, 133SU, 135SU, 154SU, 157SU, 159SU, 3SW, 5SW, 10SW, 11SW, 13SW, 15SW, 16SW, 17SW, 18SW, 19SW, 21SW, 23SW, 24SW, 25SW, 26SW, 27SW, 28SW, 29SW, 30SW, 31SW, 32SW, 40SW, 44SW, 48SW). W treści załączonego uzasadnienia zamieszczono wyłącznie zapis w brzmieniu „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”. Jednocześnie wskazuję przy tym, iż przeprowadzona przykładowa analiza wykazała:

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

- dla strefy 2SH - obowiązuje plan miejscowy z 2011 r. zmieniony w 2024 r. Sposób wyznaczenia w planie ogólnym strefy 2SH obejmuje, oznaczone w ww. planie miejscowym, tereny o symbolach: 01AG,U 01KD-Z, 03KD-D oraz 02MW. Dla terenu 01AG,U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%, zaś dla terenu 02MW – 20%, a dla terenu 03KD-D – brak ww. wskaźnika. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy SH to 30%, dla strefy 2SH przyjęto wartość 10%;

- dla strefy 59SN - obowiązuje plan miejscowy przyjęty w 2023 r. Sposób wyznaczenia w planie ogólnym strefy 59SN obejmuje, oznaczone w ww. planie miejscowym, tereny o symbolach: A.21.U oraz 16KD-D1/2. Dla terenu A.21.U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%, zaś dla terenu 16KD-16KD-D1/2 w planie brak ww. wskaźnika. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy SN to 50%, dla strefy 59SN przyjęto wartość 30%.

Mając na uwadze powyższe, wyjaśnienia wymagają zastosowane w planie ogólnym odstępstwa od zastosowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Ponadto, zastrzeżenie budzi czy ustalone wartości ww. wskaźnika dla wskazanych przykładowo stref planistycznych spełniają ww. przepis prawa.

6) W przedłożonym planie ogólnym zastosowano dopuszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ, tj. rozszerzono granice wyznaczonych w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, ww. rozszerzenie granic jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia OUZ, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Mając na uwadze powyższe przepisy prawa wątpliwości budzi sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy o symbolach 24OUZ, 26OUZ, 28OUZ.

7) Jak wynika z treści uzasadnienia plan musiał spełnić wymóg art. 13d ust. 3 ustawy pzp. W związku, iż suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, strefy planistyczne o symbolach SW, SJ oraz SZ musiały ograniczyć się do obszarów dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe, zastrzeżenie budzi sposób wyznaczenia stref o symbolach 188SJ, 189SJ, 190SJ, gdyż dla ww. brak obowiązujących planów, nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy i wyłącznie na kilku działkach wchodzących w skład ww. stref zlokalizowana jest zabudowa (np. w odniesieniu do strefy 188SJ zabudowa istnieje wyłącznie na terenie działek nr ewid. 769/2, 770, 771/1). Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na geoportalu gminy i miasta Wieluń ww. strefy znalazły się w granicy przystąpienia do

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała XX/24/24 z dnia 23.05.2024 r.) i z zamieszczonych danych wynika, że aktualnym etapem prac planistycznych jest sporządzony projekt planu miejscowego, w związku z czym powyższe nie zostało podyktowane obowiązującym planem miejscowym.

8) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 31 lipca 2024 r., znak: WOOS.411.272.2024.AJa.2 odmówił uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektowanego dokumentu, tj. do planu ogólnego miasta i gminy Wieluń, wskazując że Burmistrz Wielunia nie przedłożył ani projektu dokumentu, ani informacji o przewidywanych rozwiązaniach tego projektu. Po czym pismem z dnia 23.10.2024 r., znak: WOOS.411.411.2024.AJa uzgodnił ww. dokument. Wskazać należy, iż w dokumentacji prac planistycznych brak prognozy oddziaływania na środowisko, co jest wymagane na podstawie § 7 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia. Załączona prognoza w folderze o nazwie „7 - prognoza oddziaływania na środowisko” dotyczy gminy Gorzkowice. Jednocześnie, brak załączenia przedmiotowej prognozy uniemożliwia weryfikację, czy uwzględniono uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, wskazane przy piśmie z dnia 18 listopada 2025 r., znak: WOOS.410.303.2025.AJa.

9) Zgodnie z § 7 rozporządzenia z przebiegu czynności o których mowa w art. 13i oraz art. 13j ustawy pzp, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się z wszystkich danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury planistycznej. W folderze „12 – dane przestrzenne”, „2 – do opinii i uzgodnień” zamieszczono wyłącznie jeden plik GML, zaś z dokumentacji prac planistycznych wynika, iż projekt planu ogólnego posiadał kilka wersji. O powyższym świadczy m.in. występowanie o ponowne uzgodnienia projektu. W związku z powyższym w dokumentacji prac planistycznych brak wszystkich wersji danych przestrzennych z etapu projektu planu.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 23 czerwca 2026 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres e - Doręczeń: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłódzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Wielunia

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.