UCHWAŁA NR 128/XIII/2025
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art.64 ust.2 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem, nie ustala się:

1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 3. 1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, należy rozumieć linie ukształtowane przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się: okapy, wykusze, ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynków, itp., elementy oraz docieplenie budynku.

3. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 3, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 4. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczenie na rysunku – UK-UB;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczenie na rysunku – MW-UZ;

3) teren telekomunikacji, oznaczenie na rysunku – IT.

§ 5. Cały obszar objęty planem:

1) znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 138 – Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć) oraz potencjalnego obszaru ochronnego tego zbiornika;

2) znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci".

§ 6. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej (MW-UZ), o którym mowa w §4 pkt 2, należy do terenu ochrony akustycznej, dla którego zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio (w zależności od użytkowania lokali), jak dla terenu: mieszkaniowo-usługowego albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 2.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla terenu usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego UK-UB, ustala się:

1) sytuowanie na działce budowlanej:

a) budynku lub zespołu budynków, z zachowaniem linii zabudowy, wg rysunku,

b) budowli np. małego amfiteatru oraz dojazdu, parkingu itp.,

c) obiektów małej architektury, zieleni wysokiej i niskiej,

d) obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze wyznaczonego terenu;

2) maksymalną wysokość budynków - 9,5 m, budowli - 15,0 m;

3) dowolną geometrię dachów;

4) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 i 0,8;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

7) możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 100,0 m² dla obiektów infrastruktury technicznej;

8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowej, na terenie działki budowlanej.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zdrowia i pomocy społecznej MW-UZ, ustala się:

1) sytuowanie na działce budowlanej:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zachowaniem linii zabudowy, wg rysunku,

b) budynku garażowego, budynku garażowo-gospodarczego, budynku gospodarczego,

c) obiektów małej architektury, zieleni wysokiej i niskiej,

d) budowli infrastruktury technicznej, służących obsłudze wyznaczonego terenu,

e) dojazdu, parkingu;

2) maksymalną wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i budynku mieszkalnego wielorodzinnego 12,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,

b) budynku: garażowego, garażowo-gospodarczego i gospodarczego - 4,0 m, I kondygnacja nadziemna; budowli – 15,0 m;

3) dowolną geometrię dachów;

4) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,1 do 0,9;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej.

§ 9. Dla terenu telekomunikacji (IT) , ustala się:

1) sytuowanie obiektów telekomunikacji o maksymalnej wysokości 4,0 m;

2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,1 do 1,0;

3) dowolną geometrię dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100 %;

5) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i ilości miejsc przeznaczonych do parkowania;

6) dostęp komunikacyjny z ul.Lipowej (poza planem) poprzez teren UK-UB.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych;

2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez:

a) wskazanie do zachowania obszarów zadrzewionych,

b) ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,

c) ustalenie wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

3) wskazanie ochrony przed hałasem terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej (MW-UZ), zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;

4) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

5) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;

6) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Dostępność komunikacyjną terenów objętych planem zapewniają istniejące: ulica Powstańców Wielkopolskich - droga wojewódzka nr DW 181 i ulica Lipowa – droga gminna (drogi poza obszarem planu).

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;

2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;

3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust.2;

4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów indywidualnych – z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych systemów grzewczych z nakazem zastosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej, gazu lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy elektrycznej zainstalowanej 1000 kW; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

6) zaopatrzenie w gaz ziemny – indywidualnie;

7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów telekomunikacyjnych i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. W przypadku braku warunków przyłączenia do działki, kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust.1 pkt 3, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym prawa budowlanego.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI ROSKO W REJONIE ULICY LIPOWEJ

Rysunek planu **skala 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELEŃ SKALA 1:10 000

OZNACZENIA:
- tereny zabudowane
- ON strefa ochrony przyrodniczej korytarza ekologicznego doliny rzeki Noteci
- granica obszarów chronionego krajobrazu

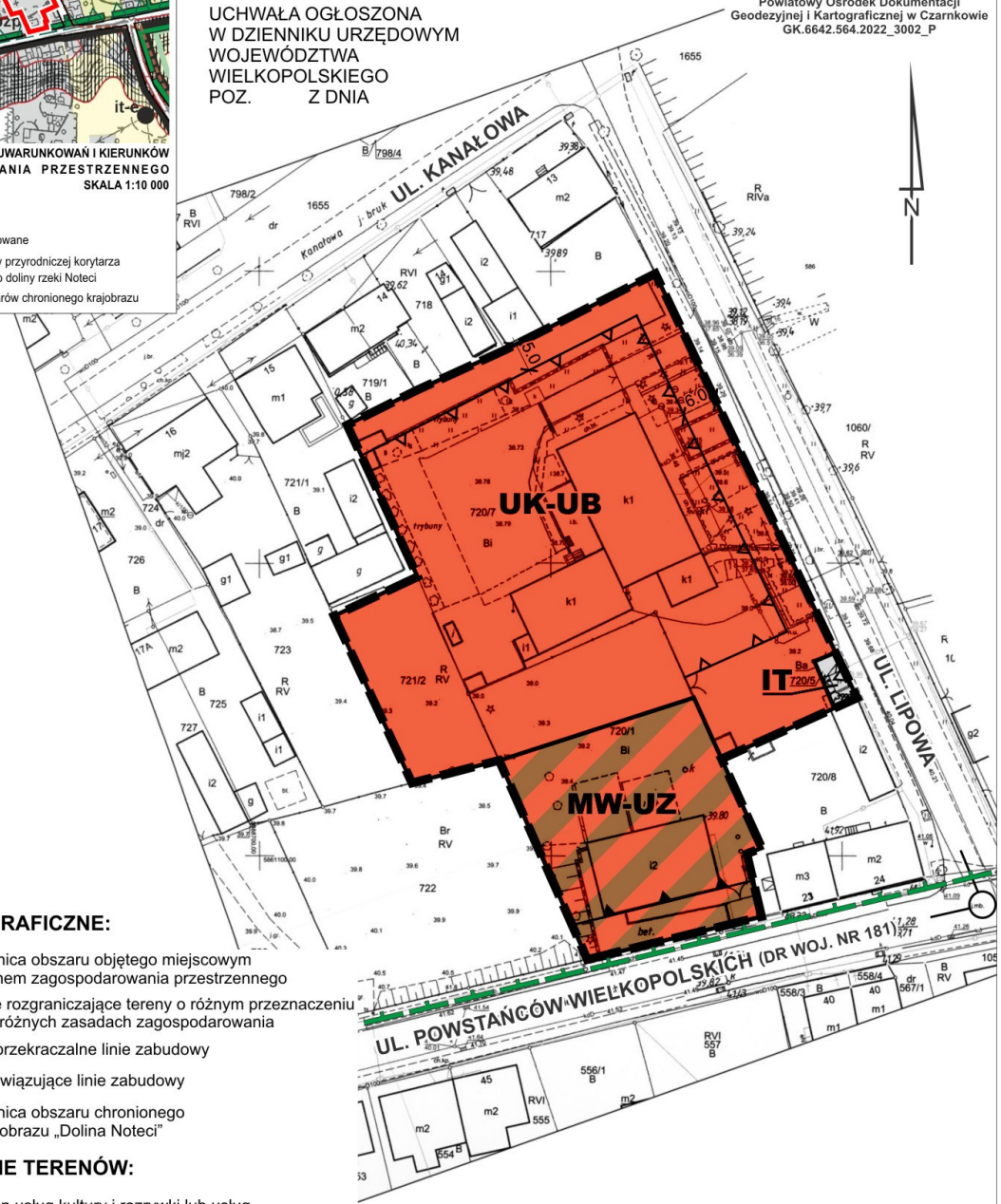
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR 128/XIII/2025
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 25.06.2025

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA

0 10 20 30 40 50 m

układ współrzędnych: 2000/5

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Czarnkowie
GK.6642.564.2022_3002_P



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- **UK-UB** teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- **MW-UZ** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej
- **IT** teren telekomunikacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm),

Rada Miejska w Wieleniu

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń (uchwała Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04 października 2017 r.)

Uzasadnienie

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, określony jest w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, jako obszar potencjalnych terenów rozwojowych gminy, który może być przeznaczony pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami zmiany studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

§ 1. Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskich a także ze środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Załącznik 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 (Dz.U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.)

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej

Rada Miejska w Wieleniu uchwałą Nr 460/XXXIII/2022 z dnia 22 września 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym wsi Rosko. W granicach obszaru objętego projektem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 169, poz. 3149 z 30 października 2003 r.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Wielenia.

Celem opracowanego planu jest prawidłowe wydzielenie terenu gminy, przeznaczonego pod zabudowę usług publicznych – Wiejski Dom Kultury z amfiteatrem i budynek Straży Pożarnej oraz pozostałych terenów, w tym zabudowę mieszkaniowo-usługową, zlokalizowaną wzdłuż ul. Powstańców Wlkp.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu na stronie biuletynu informacji publicznej oraz w prasie lokalnej - tygodnik Nadnoteckie Echa. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Czarnkowie oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące uzupełnienia zapisów planu zostały uwzględnione w projekcie planu.

Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Dotyczyły one ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz projekcie planu.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999 roku, zmiany Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń na obszarze wsi Rosko, zatwierdzonego uchwałą Nr 310/XXVIII/20217 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04.10.2017 r.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Wieleń, przyjętej uchwałą Nr 277/XXVI/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 czerwca 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan spełnia także wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 tej samej ustawy.

Przy opracowywaniu projektu planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, ekonomicznych, społecznych, kulturowych, przyrodniczych i komunikacyjnych. Realizacja ustaleń planu umożliwi zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego i wymogami ochrony środowiska.

W planie uwzględniono walory architektoniczno-krajobrazowe ustalając warunki zagospodarowania terenów odnoszące się do kształtowania zabudowy. Dla uwzględnienia wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w planie określono: przeznaczenia terenów, linie i parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków oraz intensywność zabudowy, a także wielkość powierzchni biologicznie czynnych. Odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez: wprowadzenie zapisu lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenu, w tym zaopatrzenia w ciepło, a także wyznaczenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do działek budowlanych. W planie do wymogów gospodarki wodnej odnoszą się ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków komunalnych.

Dla terenu planu ustala się zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej oraz docelowe odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Według ustaleń planu, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ma się odbywać z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska. Przez teren Gminy Wieleń nie przebiegają przesyłowe sieci gazowe.

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP NR 138 – Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć) oraz potencjalnego obszaru ochronnego tego zbiornika.

Obszar planu znajduje się również w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”. Nie występują tu pozostałe obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dlatego też ustalenia planu nie będą miały większego wpływu na nienaruszalność wartości przyrodniczych form ochrony przyrody ustanowionych w granicach gminy Wieleń.

W planie nie występują obiekty objęte ochroną zabytków oraz dobra kultury współczesnej, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków ochrony.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: ustalenie z zakresu oddziaływania na środowisko, ustalenia w zakresie zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych systemów grzewczych z nakazem zastosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej, gazu lub odnawialnych źródeł energii, ustalenie wymogu wyznaczania miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia w zakresie zabudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej. W planie uwzględniono prawo własności.

Proponowane w planie rozgraniczenia terenów częściowo uwzględniają dotychczasowe podziały działek i częściowo ingerują w prawo własności, wyznaczając niewielki teren przeznaczonym pod telekomunikację i poszerzenie terenu usług publicznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe i lotnicze.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i drogowej obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną, sposób przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i sieci szerokopasmowych.

Burmistrz Wielenia zapewnił udział społeczeństwa w pracach na projektem planu. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały przekazane poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz przez ogłoszenia w prasie lokalnej (tygodnik Nadnoteckie Echa). W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W terminie przewidzianym w obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Burmistrz Wielenia sporządził projekt planu oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie a następnie zawiadomił, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej, o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego w terminie od 12 marca 2025 r. do 11 kwietnia 2025 r., dyskusji publicznej w dniu 24 marca 2025 r. oraz wyznaczył termin składania uwag na okres do dnia 28 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do projektu planu.

Ustalając w planie przeznaczenia terenów i określając sposób ich zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Wielenia miał na uwadze interes publiczny i prywatny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy w granicach wyznaczonych w projekcie planu terenów, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzennie, poprzez:

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pojazdów i pieszych, poprzez zachowanie sieci komunikacyjnej,

- uzupełnienie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy.

Przy sporządzaniu projektu planu, zachowano jawność i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak

również do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, umożliwiając dostęp do dokumentacji planistycznej.

Obszar planu, dzięki dostępowi do wiejskiej sieci wodociągowej spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rodzi skutki finansowe dla budżetu gminy. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy nie narusza zasad polityki przestrzennej gminy oraz jest zgodny z właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska